
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E.

**** **QUALE MANDATARIA DI** ****

contro

Partita IVA: ****

dott. ing. Alessandro Cadoni

Nuoro – 12/02/2026

SOMMARIO

Incarico	5
Parti e difesa	5
Titolo esecutivo e precetto	5
Beni immobili pignorati.....	5
Premessa	5
1) Documento e contenuto della certificazione.....	5
2) Immobili oggetto di certificazione (Conservatoria di Nuoro).....	6
3) Intestazione attuale (Catasto e Registri Immobiliari).....	6
4) Provenienze nel ventennio (titoli richiamati).....	6
5) Gravami / Formalità pregiudizievoli segnalate (eccezioni)	7
Lotto 1	9
Descrizione.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità.....	9
Confini	9
Consistenza	9
Dati Catastali	10
Precisazioni	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	16
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini	16
Consistenza	16
Dati Catastali	17
Precisazioni	17
Stato conservativo	18
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali	22

Lotto 3	23
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	23
Dati Catastali	24
Precisazioni	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione	27
Formalità pregiudizievoli	27
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Lotto 4	30
Descrizione	30
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarità	30
Confini	30
Consistenza	30
Dati Catastali	31
Precisazioni	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni	33
Servitù, censo, livello, usi civici	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione	34
Formalità pregiudizievoli	34
Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Lotto 5	37
Descrizione	37
Completezza documentazione ex art. 567	37
Titolarità	37
Confini	37
Consistenza	37
Dati Catastali	37
Precisazioni	38
Stato conservativo	38
Parti Comuni	40
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Caratteristiche costruttive prevalenti	40

Stato di occupazione	41
Formalità pregiudizievoli.....	41
Regolarità edilizia	42
Vincoli od oneri condominiali	43
Stima / Formazione lotti	44
Relazione estimativa	44
1) Premessa e criterio di stima	44
2) Ubicazione e contesto	44
3) Caratteristiche costruttive, finiture, serramenti, dotazioni impiantistiche (stato interno).....	44
4) Valori di riferimento e comparabili (fonti online)	45
4.1 Indicatori “medi” di contesto (Orosei)	45
4.2 Comparabili in località Sos Alinos (annunci).....	45
5) Determinazione del valore unitario adottato	45
Lotto 1	46
Lotto 2	46
Lotto 3	46
Lotto 4	46
Lotto 5	46
Lotto 1 - stima	47
1) Consistenza e superficie commerciale	47
2) Calcolo del valore di mercato	47
Lotto 2 - stima	48
1) Consistenza e superficie commerciale	48
2) Calcolo del valore di mercato	48
Lotto 3 - stima	49
1) Consistenza e superficie commerciale	49
2) Calcolo del valore di mercato	49
Lotto 4 - stima	50
1) Consistenza e superficie commerciale	50
2) Calcolo del valore di mercato	50
Lotto 5 - stima	51
1) Consistenza e superficie commerciale	51
2) Calcolo del valore di mercato	51
Riserve e particolarità da segnalare	52
Conclusioni	52
Riepilogo bando d'asta	53
Lotto 1	53
Lotto 2	53
Lotto 3	53
Lotto 4	53
Lotto 5	53

INCARICO

In data 12/12/2024, il sottoscritto Ing. Cadoni Alessandro, ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PARTI E DIFESA

- Creditore procedente: **** S.p.A., con sede legale in Milano.
- Difensore / domiciliatario del creditore: **** (in atto).
- Debitore esecutato: ****.

TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO

- Titoli esecutivi indicati in atto:
 - Mutuo fondiario del 25/11/2008 (Notaio Lomonte, Rep. 91125, Racc. 4769), munito di formula esecutiva in data 09/12/2008;
 - Atto modificativo (quietanza, frazionamento e restrizione beni) del 20/10/2010 (Notaio Lomonte, Rep. 10303, Racc. 5723), munito di formula esecutiva in data 01/12/2010.

BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il pignoramento riguarda i seguenti immobili in Comune di Orosei (NU) (Catasto Fabbricati – NCEU), per l'intero:

- Appartamento – Via Sos Alinos s.n.c. – Fig. 7, Part. 2553, Sub. 17 (A/3)
- Appartamento – Vico 1 Sa Conzola s.n.c. – Fig. 7, Part. 2553, Sub. 32 (A/3)
- Appartamento – Vico 1 Sa Conzola s.n.c. – Fig. 7, Part. 2553, Sub. 33 (A/3)
- Appartamento – Vico 1 Sa Conzola s.n.c. – Fig. 7, Part. 2553, Sub. 36 (A/3)
- Appartamento – Vico 1 Sa Conzola s.n.c. – Fig. 7, Part. 2553, Sub. 37 (A/3)

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Comune	Fg	Part	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita (€)	Indirizzo	Piano	Sup. tot (m²)	Sup. escluse aree scoperte (m²)	Proprietario (quota)
Orosei (NU)	7	2553	17	A/3	8	3 vani	193,67	Via Sos Alinos s.n.c.	T	46	37	**** (100/100)
Orosei (NU)	7	2553	32	A/3	8	3 vani	193,67	Vico 1 Sa Conzola s.n.c.	T	54	43	**** (100/100)
Orosei (NU)	7	2553	33	A/3	8	3 vani	193,67	Vico 1 Sa Conzola s.n.c.	T	54	44	**** (100/100)
Orosei (NU)	7	2553	36	A/3	8	3 vani	193,67	Vico 1 Sa Conzola s.n.c.	1	55	47	**** (100/100)
Orosei (NU)	7	2553	37	A/3	8	3 vani	193,67	Vico 1 Sa Conzola s.n.c.	1	55	47	**** (100/100)

SINTESI DEL CERTIFICATO NOTARILE / RELAZIONE VENTENNALE

1) DOCUMENTO E CONTENUTO DELLA CERTIFICAZIONE

Il **Notaio Dott. Niccolò Tiecco** (Perugia) redige **Relazione ventennale notarile** “a nome di **** **”, dichiarando di aver consultato **registri catastali e ipotecari**, compresi **privilegi speciali** e **registro d’ordine (Mod. 60)**, nonché svolto le ulteriori indagini necessarie.

Aggiornamento delle ricerche:

- **Trascrizioni** alla data del **14/10/2024**
- **Iscrizioni** alla data del **14/10/2024**

2) IMMOBILI OGGETTO DI CERTIFICAZIONE (CONSERVATORIA DI NUORO)

Comune di Orosei (NU), Catasto Fabbricati (NCEU), Fg. 7 Part. 2553:

- **Sub. 17** – A/3 (appartamento)
- **Sub. 32** – A/3 (appartamento)
- **Sub. 33** – A/3 (appartamento)
- **Sub. 36** – A/3 (appartamento)
- **Sub. 37** – A/3 (appartamento)

Consistenza catastale (come riportata in certificato):

- Tutte **A/3, classe 8, consistenza 3 vani, rendita € 193,67**
- **Sub 17:** Via Sos Alinos – **piano T**
- **Sub 32-33:** Vico 1 Sa Conzola – **piano T sopraelevato**
- **Sub 36-37:** Vico 1 Sa Conzola – **piano 1 sopraelevato**

Nota su origine/area: le porzioni risultano edificate sul terreno **NCT fg. 7 p.IIIa 2553 (ex 497)**; e viene richiamata anche la genealogia catastale (497 con 2357-2358-2496 da frazionamenti di particelle precedenti).

3) INTESTAZIONE ATTUALE (CATASTO E REGISTRI IMMOBILIARI)

Il certificato riporta che:

- **Catastralmente intestati:** **** – **quota 1/1 piena proprietà**
- **Nei Registri Immobiliari attualmente intestati a:** **** – **quota 1/1 piena proprietà**

4) PROVENIENZE NEL VENTENNIO (TITOLI RICHIAMATI)

a) Compravendita (2008)

- **Nuoro r.p. 6239 r.g. 8622 del 18/07/2008**, atto pubblico **15/07/2008** Notaio **Paolo Lomonte** (Siniscola), n. **8903/4592**.

Riguarda terreni (tra cui fg 7 p.la 497 e derivate) con indicazione delle quote: **** **1/1 piena proprietà** (favore) e soggetti “contro” con usufrutto/nuda proprietà come in nota.

b) Donazione accettata (1992)

- **Nuoro r.p. 2974 r.g. 3967 del 12/05/1992**, atto n. **162480 del 24/04/1992** Notaio **Antonino Sau**.
(terreni fg 7 p.lle 497 e 498; ripartizione usufrutto/nuda proprietà come indicato in atto).

c) Precedente usucapione (antecedente alla donazione)

Da ricerche ipotecarie: richiamo a **sentenza di usucapione** Tribunale di Nuoro – Sezione Specializzata Agraria (date **09/12/1981** e **27/01/1982**), **trascritta 23/07/1982** (formalità **3860**), relativa al ****.

Continuità delle trascrizioni: il notaio attesta di aver verificato la **continuità nel ventennio ai sensi dell’art. 2650 c.c.**

5) GRAVAMI / FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SEGNALATE (ECCEZIONI)

Il certificato dichiara assenza di vincoli/pesi ecc. **salvo** le formalità elencate, tra cui:

1. Pignoramento immobiliare

- **Nuoro r.p. 9746 r.g. 11468 del 14/10/2024**, atto UNEP n. **481 del 21/09/2024**
- Colpisce **tutti i sub 17, 32, 33, 36, 37**
- **Favore:** **** S.r.l. (CF ****) – **Contro:** ****

2. Domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica (solo sub 17)

- **Nuoro r.p. 1918 r.g. 2447 del 09/03/2018**, domanda n. **412/2018 del 31/01/2018**
- **Favore:** **** – **Contro:** ****
- Nota interna: nel “quadro D” si richiama una quota **5/6** e residuo **1/6** a coeredi indicati nel testo.

3. Pignoramento immobiliare

- **Nuoro r.p. 7555 r.g. 9583 del 18/10/2016**, atto n. **624/2016 del 06/09/2016**
- Colpisce **tutti i sub 17, 32, 33, 36, 37**
- **Favore:** Intesa Sanpaolo S.p.A. – **Contro:** ****

4. Ipoteca volontaria – mutuo fondiario (su terreni originari indicati)

- **Nuoro r.p. 2164 r.g. 13702 del 26/11/2008**, atto **25/11/2008** Notaio Lomonte
- **Importo totale:** € 1.920.000,00 – **Capitale:** € 960.000,00 – **Tasso annuo variabile:** 6,925% –
Durata: 17 anni
- **Favore:** **** – **Contro:** ****

- **Annotazione: “frazionamento in quota” Ann. r.p. 1200 r.g. 12544 del 19/11/2010.**

Poiché si tratta di cinque appartamenti all'interno di un condominio, si proporrà la formazione di cinque lotti di vendita formati ognuno da un appartamento. In questo modo sarà possibile garantire una vendita più veloce grazie a più lotti di basso valore e un ricavo maggiore in quanto non influenzato dall'acquisto di un bene di grandi dimensioni.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Via Sos Alinos, piano terra

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terra sito in complesso abitativo dotato di accesso indipendente dal subalterno 27.

L’immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il subalterno 17 confina con i subalterni 16, 29, 21 e 27

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,87 mq	37,46 mq	1	37,46 mq	2,70 m	T
Veranda	17,66 mq	17,66 mq	0,95	16,78 mq	2,70 m	
Cortile	13,50 mq	14,10 mq	0,45	6,34 mq	0,00 m	
Posto auto coperto	10,75 mq	10,75 mq	0,45	4,84 mq	0,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				65,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	2553	17		A3	8	3	46 mq		Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Comune di Orosei (NU) – Fg. 7, Part. 2553, Sub. 17 (A/3)

Dati identificativi e consistenza (attuali)

- **Categoria:** A/3 – **Classe:** 8 – **Consistenza:** 3 vani – **Rendita:** € 193,67
- **Ubicazione:** Via Sos Alinos s.n.c. – **Piano:** T
- **Superficie catastale:** Totale 46 m² (escluse aree scoperte 37 m²)

Intestazione (proprietà)

- **** (CF ****) – **Proprietà 100/100** (dal **18/11/2009**)

Cronistoria catastale essenziale

- **18/11/2009** – **Costituzione** (Pratica n. NU0216446 – in atti dal 18/11/2009).
- **18/11/2010** – **Variazione nel classamento** (Pratica n. NU0278830 – in atti dal 18/11/2010): classamento/rendita “non rettificati entro dodici mesi” (D.M. 701/94).
- **15/05/2012** – **Variazione di toponomastica** (Pratica n. NU0091092 – in atti dal 15/05/2012): indirizzo da “Località Sos Alinos” a “Via Sos Alinos”.
- **09/11/2015** – Pubblicazione **superficie di impianto**.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inserito in un complesso residenziale a sviluppo prevalentemente orizzontale, articolato su due livelli fuori terra, caratterizzato da un linguaggio architettonico “mediterraneo” fortemente riconoscibile. I prospetti esterni presentano volumi movimentati, con ampie logge e porticati ad arco, parapetti sagomati e setti curvilinei che conferiscono al fronte un andamento morbido e continuo, arricchito da nicchie ed elementi plastici in rilievo. Il corpo edilizio è completato da terrazze e spazi esterni di pertinenza delimitati da muretti e recinzioni, anch'essi modellati con profili ondulati; nella parte bassa delle recinzioni e di alcuni setti è presente una zoccolatura con rivestimento tipo pietrame/mosaico irregolare, coerente con l'impostazione estetica generale.

Le finiture esterne sono costituite da intonaco civile tinteggiato in tonalità chiare (avorio/crema), con lavorazioni

decorative e campiture cromatiche in toni caldi (ocra–terracotta), nonché inserti e dettagli anche in tonalità azzurre. In corrispondenza di spigoli, bordature, elementi aggettanti e superfici di raccordo sono visibili aloni, colature e disomogeneità cromatiche, che – per distribuzione, ripetitività e coerenza con le scelte compositive – appaiono riconducibili principalmente a una resa estetica volutamente “materica” e vissuta, tipica di questo tipo di architetture, più che a fenomeni puntuali di degrado. L’effetto complessivo è quindi quello di superfici volutamente non uniformi, con velature e sfumature che accentuano la tridimensionalità dei prospetti e la lettura dei particolari.

Le coperture principali sono a falde con manto in coppi laterizi; si osservano comignoli intonacati con geometrie caratteristiche. Sono presenti pergolati/strutture lignee con orditura a vista e schermature leggere a protezione di alcune aree esterne e terrazze. I serramenti risultano dotati di oscuranti tipo persiane in tonalità scura; su un prospetto laterale è visibile l’installazione di un’unità esterna di climatizzazione, in posizione compatibile con l’uso residenziale dell’immobile.

Quanto allo stato conservativo delle parti esterne, l’insieme appare complessivamente ordinato e in condizioni discrete, senza evidenza di dissesti strutturali, rotture significative o degradi invasivi. Eventuali segni di “invecchiamento” superficiale (aloni, colature, variazioni cromatiche e sbiadimenti) risultano prevalentemente integrati nel disegno architettonico e nella finitura, con carattere sostanzialmente voluto. In prospettiva manutentiva, potrà essere utile prevedere interventi di manutenzione ordinaria (lavaggio/riordino delle superfici e riprese localizzate laddove necessario) più per il mantenimento del decoro nel tempo che per la risoluzione di criticità evidenti.

La relazione tecnico-illustrativa allegata alla concessione descrive un intervento di nuova costruzione residenziale in località “Sos Alinos”, concepito come complesso articolato in più corpi edilizi e inserito nel contesto del comparto di lottizzazione. Dal punto di vista distributivo, il complesso viene descritto come organizzato in quattro blocchi (un blocco prospiciente la viabilità principale, un blocco centrale e due blocchi lato monte), con accessi differenziati (pedonali e carrabili) e percorsi che consentono di raggiungere direttamente le unità ai vari livelli. Viene evidenziata la presenza di unità distribuite su più piani (piano seminterrato/terra/primo) e l’esistenza di tipologie tra loro differenziate, con schema funzionale ricorrente (soggiorno-angolo cottura, camera e servizio igienico), oltre ad alcuni elementi particolari (es. soppalchi/ripostigli in talune unità).

Per quanto riguarda la sistemazione esterna, la relazione specifica che l’impostazione architettonica è stata studiata per ottenere un inserimento coerente nell’ambiente circostante e un richiamo ai caratteri del centro storico di Orosei, mediante prospetti movimentati, uso di pergolati, colori e finiture tipiche e intonaci volutamente non perfettamente lisciati. È richiamata anche la previsione di recinzioni e sistemazioni a verde con essenze mediterranee, nonché la realizzazione di spazi esterni/giardino pensile nelle aree di pertinenza e transito interno.

Sotto il profilo delle caratteristiche costruttive, la relazione riporta: fondazioni di tipo continuo (a travi rovesce) in c.a. con armature in acciaio (Fe B44K) e getti con resistenze indicate; murature perimetrali e divisorie realizzate con blocchi tipo ISOTEX con funzione portante e isolante; solai in laterocemento/c.a. con spessori e resistenze del calcestruzzo indicati e completamento con rete elettrosaldata, oltre a travi, cordoli e scale in cemento armato. Le tramezzature interne sono previste in laterizio forato (spessore indicato in relazione) con malta cementizia. Vengono inoltre richiamate specifiche contromisure in presenza di pareti controterra, finalizzate a prevenire infiltrazioni e fenomeni di umidità.

Quanto alle finiture, sono stati realizzati pavimenti interni in piastrelle di gres/monocottura di prima scelta su letto di malta; coperture con orditura principale e secondaria in legno (travi e travicelli), con strato di cannicciato, coibentazione e manto finale in coppi su muratura; soglie e davanzali in elementi di cotto naturale, con analogo trattamento per alcuni rivestimenti/ingressi. Gli infissi esterni ed interni sono in legno (tipo Meranti o similare) con relativi controtelai; i cancelli d’ingresso sono in ferro battuto con verniciature protettive.

In merito agli impianti sono presenti gli impianti idrico-fognari nel rispetto delle normative vigenti e con collegamento alle reti pubbliche esistenti. Per l’impianto elettrico viene descritta un’impostazione con contatori in locale dedicato, protezioni a valle (interruttore automatico/magnetotermico) e distribuzione interna mediante scatole di derivazione e linee radiali, con prese dedicate e protette per le principali utenze (es. lavatrice/forni), sistemi di

chiamata/campanello e dotazioni di sicurezza (illuminazione di emergenza), oltre a indicazioni sulle sezioni minime dei conduttori. È infine richiamato che l'esecuzione delle opere deve avvenire secondo buona tecnica e regola d'arte.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono individuate nell'elaborato planimetrico e coincidono con i percorsi di accesso comuni alle varie unità. In particolare il subalterno 17 ha accesso diretto e indipendente tramite il subalterno 27 che individua un vialetto privato che dà accesso anche al subalterno 29. Le parti comuni non sono cespiti pignorati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale regionale (SardegnaGeoportale), con riferimento al layer informativo relativo alle zone gravate da usi civici, l'area in cui ricadono i beni oggetto di stima risulta **indicativamente** interessata da vincolo di uso civico. Si precisa che i contenuti cartografici pubblicati sul portale regionale hanno carattere informativo e, come riportato nelle note legali del servizio, non rivestono valore legale; pertanto la rappresentazione GIS costituisce un utile elemento di orientamento, ma non è di per sé sufficiente a dimostrare in modo definitivo l'effettiva sussistenza/estensione del vincolo sul singolo mappale/subalterno, che deve essere verificata mediante gli atti e provvedimenti ufficiali competenti.

Sotto il profilo normativo, si evidenzia che le zone gravate da usi civici rientrano tra le aree sottoposte a tutela paesaggistica ex lege ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera h, che include tra le aree tutelate per legge "le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici". Per la costruzione dell'immobile è stato rilasciato nulla osta dell'Ufficio Tutela Paesaggio n°50 del 09/07/2007.

In questa sede, considerato che il dato GIS consultato è dichiaratamente indicativo e che l'obiettivo della relazione è estimativo/descrittivo, la presenza del vincolo viene pertanto richiamata come elemento cautelativo e da confermare in via documentale, rimandando l'accertamento puntuale (perimetrazione effettiva e regime giuridico) agli esiti della consultazione degli atti ufficiali presso gli enti competenti.

Resta inteso che ogni valutazione conclusiva in ordine agli effetti del vincolo (e, in particolare, alla trasferibilità del bene e alle eventuali condizioni/limitazioni del trasferimento) attiene a profili prevalentemente giuridici, anche alla luce dell'evoluzione interpretativa e del quadro istituzionale in materia; pertanto, ogni determinazione al riguardo è rimessa alle valutazioni dell'Ill.mo Giudice, ferma restando la presente ricognizione tecnica basata sulla documentazione acquisita e sulle verifiche svolte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si presenta come appartamento ad uso residenziale con distribuzione interna semplice e funzionale, tipica di case per soggiorno/vacanza, composta da zona giorno con angolo cottura, servizi e almeno una camera, con affaccio verso spazio esterno/loggia (porta-finestra in zona giorno).

Caratteristiche costruttive (per quanto osservabile)

Le pareti interne risultano finite a intonaco civile tinteggiato (prevalentemente bianco). La struttura portante non è direttamente verificabile (non essendo visibili elementi strutturali a vista), tuttavia l'insieme appare coerente con un fabbricato residenziale in complesso plurifamiliare, con tramezzature interne intonacate e impianti sottotraccia. I soffitti sono piani, con finitura tinteggiata.

Finiture interne

Le finiture sono complessivamente coerenti e di livello "ordinario" ma decoroso:

Pavimentazioni: in quasi tutti i locali si notano piastrelle in ceramica/gres in tonalità calde (beige/ocra), posate in

formato medio con fuga regolare. In un ambiente di servizio/lavanderia si osserva una pavimentazione in cotto/ceramica rosso-mattone.

Rivestimenti:

In cucina è presente una fascia di rivestimento ceramico a parete (schienale) con disegno geometrico multicolore. Nel bagno è presente rivestimento a parete in ceramica (con motivo a “rombi”) a sviluppo parziale e finiture decorative a “dente” coerenti con lo stile generale del complesso.

Porte interne: porte a battente in finitura chiara (verniciata/effetto laccato), con telai coordinati.

Arredi fissi: cucina composta da elementi basi e pensili (finitura chiara) con elettrodomestici a libera installazione; presenti anche armadiature/colonne in ambienti di servizio.

Serramenti

I serramenti esterni risultano in legno con apertura a battente; in più ambienti sono presenti ante apribili vetrate e, all'esterno, oscuranti a persiana/gelosia (visibili in una finestra della camera). È presente una porta-finestra nella zona giorno che conduce a spazio esterno (loggia/terrazza), dotata di chiusura leggera tipo tenda/velo. Nel complesso gli infissi appaiono in condizioni d'uso normali; dalle foto non è possibile verificare con certezza la stratigrafia del vetro (singolo/doppio), né la tenuta all'aria/acqua.

Dotazioni impiantistiche (visibili)

Climatizzazione: sono installati due split interni

Produzione ACS: è presente un boiler/scaldacqua elettrico ad accumulo installato in un vano di servizio/ripostiglio, con collegamenti idraulici a vista.

Impianto idrico-sanitario: il bagno risulta dotato di apparecchi sanitari standard (WC, bidet, lavabo) e box doccia (cabina angolare con profilo curvo).

Impianto elettrico: prese e punti comando risultano presenti e distribuiti; non è ovviamente verificabile da foto la conformità, ma la dotazione appare compatibile con l'uso residenziale.

Stato conservativo interno

Nel complesso l'unità si presenta in stato conservativo discreto/buono, con finiture integre e funzionali e senza evidenze di degradi gravi. Si segnalano tuttavia alcune criticità di entità modesta, tipicamente riconducibili a normale usura e manutenzione ordinaria:

in prossimità dello split e su alcune pareti si notano ritocchi/locali disomogeneità di tinteggiatura e piccole imperfezioni superficiali;

nel vano con boiler è visibile una fessurazione verticale dell'intonaco (verosimilmente da ritiro/assestamento o da precedente traccia impiantistica), che merita verifica in sopralluogo diretto ma che, allo stato delle foto, appare come difetto superficiale da ripresa e tinteggiatura;

in alcuni angoli/zone alte delle pareti si intravedono lievi aloni/puntinature che potrebbero richiedere pulizia e rinfresco pittorico localizzato (senza che ciò, dalle immagini, assuma carattere di degrado importante).

In sintesi, l'immobile risulta abitabile e utilizzabile, con finiture ordinarie coerenti con la tipologia, e necessita principalmente di manutenzione leggera (riprese di pittura e piccole riparazioni localizzate) più che di interventi invasivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il subalterno 17 al momento del sopralluogo risultava in uso alla sig.ra Bellagarda Maria Pia in forza di compravendita con scrittura privata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

IMMOBILE 1 – FG. 7, PART. 2553, SUB. 17

Formalità presenti:

1. **Annotazione** del **19/11/2010** – **R.P. 1200 / R.G. 12544** – Nota **in formato elettronico**
PUBBLICO UFFICIALE: **Lomonte Paolo**, Rep. **10303/5723** del **20/10/2010**
Oggetto: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: ISCRIZIONE N. 2164/2008
2. **Trascrizione** del **18/10/2016** – **R.P. 7555 / R.G. 9583** – Nota **in formato elettronico**
PUBBLICO UFFICIALE: **Ufficiale Giudiziario Tribunale**, Rep. **624/2016** del **06/09/2016**
Oggetto: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. **Trascrizione** del **09/03/2018** – **R.P. 1918 / R.G. 2447** – Nota **in formato elettronico**
PUBBLICO UFFICIALE: **Tribunale di Nuoro**, Rep. **412/2018** del **31/01/2018**
Oggetto: DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
4. **Trascrizione** del **14/10/2024** – **R.P. 9746 / R.G. 11468** – Nota **in formato elettronico**
PUBBLICO UFFICIALE: **UNEP di Nuoro**, Rep. **481** del **21/09/2024**
Oggetto: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura sarebbero da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- € 200 imposta ipotecaria
- € 59 bollo
- € 35 tassa ipotecaria

Totale: € 294

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Titoli edilizi, varianti e agibilità

Dalla documentazione esaminata risulta che l'intervento edilizio è stato assentito dal Comune di Orosei mediante **Concessione per l'esecuzione di opere n. 2/2008**, rilasciata in data 09/01/2008 (Pratica edilizia n. 244C/2006, rif. prot. n. 3830 del 31/05/2006; prot. indicato in intestazione n. 167 del 09/01/2008). Il titolo riguarda la costruzione di un fabbricato residenziale sito in località "Sos Alinos", su area censita al Catasto Terreni – Fg. 7, mapp. 497 e 498. Nel provvedimento sono richiamati i pareri e i nulla osta acquisiti (tra cui profili paesaggistici/urbanistici) e l'avvenuta istruttoria comunale, con riferimento anche al parere espresso dalla Commissione Edilizia.

La concessione stabilisce inoltre i termini temporali per l'esecuzione: avvio dei lavori entro 09/01/2009 e ultimazione entro 09/01/2011, con le consuete previsioni in tema di decadenza e comunicazioni di inizio/ultimazione. Sono riportate prescrizioni tecniche generali e speciali, tra cui indicazioni sul rispetto della normativa energetica e impiantistica (impianto di riscaldamento in conformità alla L. 10/1991 e relativi regolamenti; impianti elettrici/idrosanitari secondo normativa di settore con obbligo di dichiarazioni di conformità).

Per quanto attiene agli aspetti amministrativi/economici, la concessione riporta il quadro dei versamenti dovuti (oneri/contributi) e la modalità di pagamento, con indicazione della polizza fideiussoria Allianz a garanzia del pagamento rateizzato degli oneri (dati e importi come da allegati in atti).

Successivamente risulta rilasciato **Certificato di Agibilità n. 17/2010**, con indicazione che il fabbricato è agibile dal 14/12/2010 (atto sottoscritto dal Responsabile del Servizio). L'agibilità è emessa a seguito di domanda del 01/07/2010 e dà atto che i lavori risultano iniziati il 04/02/2008 e ultimati il 15/04/2010, eseguiti in conformità al progetto assentito con concessione edilizia n. 2/09-01-2008 e successiva concessione di variante n. 4/02-09-2009. Nel certificato sono richiamati i presupposti tecnici e documentali: dichiarazione del Direttore dei Lavori, certificato di idoneità statica (prot. 10/11/2010), dichiarazioni di conformità impiantistiche, avvenuta presentazione della dichiarazione di iscrizione al catasto, attestati di certificazione energetica depositati (prot. n. 11643 del 04/11/2010), certificato di regolare esecuzione e dichiarazioni in materia di superamento barriere architettoniche.

Inquadramento urbanistico e Piano Particolareggiato

L'intervento ricade all'interno del Piano Particolareggiato "Sos Alinos", in zona residenziale "C1", su lotto identificato nella relazione come n. 58-59, di superficie pari a circa mq 1.339,00. Il Piano Particolareggiato risulta approvato dall'Assessorato EELL e Urbanistica n. 401/U del 02/04/1985, con successivi atti richiamati nella relazione (nulla osta paesaggistico e variante approvata con deliberazione consiliare, come da estremi riportati nel documento).

Nel documento tecnico sono inoltre riportati i parametri urbanistici di Piano e la verifica rispetto al progetto: in sintesi, per il lotto in esame risultano indicati (i) indice di copertura di piano pari a 0,30 mq/mq, con progetto che si attesta a circa 0,287 mq/mq, e (ii) indice di fabbricabilità fondiaria di piano pari a 1,80 mc/mq, con progetto che si attesta a circa 1,788 mc/mq; sono inoltre richiamate le distanze dai confini e l'altezza massima coerenti con quanto prescritto dal piano (valori riportati nelle tabelle).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano terra sopraelevato

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terra sopraelevato sito in un complesso abitativo dotato di accesso in comune con i subalterni 33, 36 e 37 attraverso il subalterno 34.

L’immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il subalterno 32 confina con il subalterno 33, 34 e 35

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,85 mq	44,62 mq	1	44,62 mq	2,70 m	T
Veranda	23,91 mq	26,44 mq	0,95	25,12 mq	2,70 m	
Cortile	21,93 mq	18,82 mq	0,45	8,47 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				78,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	2553	32		A3	8	3	54 mq	193,67 €	Terra sopraelevato	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Comune di Orosei (NU) – Fg. 7, Part. 2553, Sub. 32 (A/3)

Dati identificativi e consistenza (attuali)

- **Categoria:** A/3 – **Classe:** 8 – **Consistenza:** 3 vani – **Rendita:** € 193,67
- **Ubicazione:** Vico 1 Sa Conzola s.n.c. – **Piano:** T
- **Superficie catastale:** Totale 54 m² (escluse aree scoperte 43 m²)

Intestazione (proprietà)

- **** (CF ****) – **Proprietà 100/100** (dal **11/05/2010**)

Cronistoria catastale essenziale

- **18/11/2009 → 11/05/2010** – **Immobile predecessore:** Fg. 7 Part. 2553 **Sub. 23**, **Categoria F/5** (lastrico solare), **Consistenza 190 m²** (costituzione 18/11/2009).
- **11/05/2010** – **Variazione:** “**Unità afferenti edificate su lastrico solare**” (Pratica n. NU0103610 – in atti dal 11/05/2010): costituzione dell'attuale **Sub. 32**.
- **29/06/2010** – **Variazione di toponomastica** (Pratica n. NU0154291 – in atti dal 29/06/2010): indirizzo aggiornato a “Vico 1 Sa Conzola”.
- **11/05/2011** – **Variazione nel classamento** (Pratica n. NU0131669 – in atti dal 11/05/2011): classamento/rendita “non rettificati entro dodici mesi” (D.M. 701/94).
- **11/11/2013** – **Variazione (VRU – RSU – gestione planimetrie)** (Pratica n. NU0133127 – in atti dal 11/11/2013).
- **09/11/2015** – Pubblicazione **superficie di impianto**.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inserito in un complesso residenziale a sviluppo prevalentemente orizzontale, articolato su due livelli fuori terra, caratterizzato da un linguaggio architettonico "mediterraneo" fortemente riconoscibile. I prospetti esterni presentano volumi movimentati, con ampie logge e porticati ad arco, parapetti sagomati e setti curvilinei che conferiscono al fronte un andamento morbido e continuo, arricchito da nicchie ed elementi plastici in rilievo. Il corpo edilizio è completato da terrazze e spazi esterni di pertinenza delimitati da muretti e recinzioni, anch'essi modellati con profili ondulati; nella parte bassa delle recinzioni e di alcuni setti è presente una zoccolatura con rivestimento tipo pietrame/mosaico irregolare, coerente con l'impostazione estetica generale.

Le finiture esterne sono costituite da intonaco civile tinteggiato in tonalità chiare (avorio/crema), con lavorazioni decorative e campiture cromatiche in toni caldi (ocra-terracotta), nonché inserti e dettagli anche in tonalità azzurre. In corrispondenza di spigoli, bordature, elementi aggettanti e superfici di raccordo sono visibili aloni, colature e disomogeneità cromatiche, che – per distribuzione, ripetitività e coerenza con le scelte compositive – appaiono riconducibili principalmente a una resa estetica volutamente "materica" e vissuta, tipica di questo tipo di architetture, più che a fenomeni puntuali di degrado. L'effetto complessivo è quindi quello di superfici volutamente non uniformi, con velature e sfumature che accentuano la tridimensionalità dei prospetti e la lettura dei particolari.

Le coperture principali sono a falde con manto in coppi laterizi; si osservano comignoli intonacati con geometrie caratteristiche. Sono presenti pergolati/strutture lignee con orditura a vista e schermature leggere a protezione di alcune aree esterne e terrazze. I serramenti risultano dotati di oscuranti tipo persiane in tonalità scura; su un prospetto laterale è visibile l'installazione di un'unità esterna di climatizzazione, in posizione compatibile con l'uso residenziale dell'immobile.

Quanto allo stato conservativo delle parti esterne, l'insieme appare complessivamente ordinato e in condizioni discrete, senza evidenza di dissesti strutturali, rotture significative o degradi invasivi. Eventuali segni di "invecchiamento" superficiale (aloni, colature, variazioni cromatiche e sbiadimenti) risultano prevalentemente integrati nel disegno architettonico e nella finitura, con carattere sostanzialmente voluto. In prospettiva manutentiva, potrà essere utile prevedere interventi di manutenzione ordinaria (lavaggio/riordino delle superfici e riprese localizzate laddove necessario) più per il mantenimento del decoro nel tempo che per la risoluzione di criticità evidenti.

La relazione tecnico-illustrativa allegata alla concessione descrive un intervento di nuova costruzione residenziale in località "Sos Alinos", concepito come complesso articolato in più corpi edilizi e inserito nel contesto del comparto di lottizzazione. Dal punto di vista distributivo, il complesso viene descritto come organizzato in quattro blocchi (un blocco prospiciente la viabilità principale, un blocco centrale e due blocchi lato monte), con accessi differenziati (pedonali e carrabili) e percorsi che consentono di raggiungere direttamente le unità ai vari livelli. Viene evidenziata la presenza di unità distribuite su più piani (piano seminterrato/terra/primo) e l'esistenza di tipologie tra loro differenziate, con schema funzionale ricorrente (soggiorno-angolo cottura, camera e servizio igienico), oltre ad alcuni elementi particolari (es. soppalchi/ripostigli in talune unità).

Per quanto riguarda la sistemazione esterna, la relazione specifica che l'impostazione architettonica è stata studiata per ottenere un inserimento coerente nell'ambiente circostante e un richiamo ai caratteri del centro storico di Orosei, mediante prospetti movimentati, uso di pergolati, colori e finiture tipiche e intonaci volutamente non perfettamente lisciati. È richiamata anche la previsione di recinzioni e sistemazioni a verde con essenze mediterranee, nonché la realizzazione di spazi esterni/giardino pensile nelle aree di pertinenza e transito interno.

Sotto il profilo delle caratteristiche costruttive, la relazione riporta: fondazioni di tipo continuo (a travi rovesce) in c.a. con armature in acciaio (Fe B44K) e getti con resistenze indicate; murature perimetrali e divisorie realizzate con blocchi tipo ISOTEX con funzione portante e isolante; solai in laterocemento/c.a. con spessori e resistenze del calcestruzzo indicati e completamento con rete elettrosaldata, oltre a travi, cordoli e scale in cemento armato. Le tramezzature interne sono previste in laterizio forato (spessore indicato in relazione) con malta cementizia. Vengono inoltre richiamate specifiche contromisure in presenza di pareti controterra, finalizzate a prevenire infiltrazioni e fenomeni di umidità.

Quanto alle finiture, sono stati realizzati pavimenti interni in piastrelle di gres/monocottura di prima scelta su letto di malta; coperture con orditura principale e secondaria in legno (travi e travicelli), con strato di cannicciato, coibentazione e manto finale in coppi su muratura; soglie e davanzali in elementi di cotto naturale, con analogo trattamento per alcuni rivestimenti/ingressi. Gli infissi esterni ed interni sono in legno (tipo Meranti o similare) con relativi controtelai; i cancelli d'ingresso sono in ferro battuto con verniciature protettive.

In merito agli impianti sono presenti gli impianti idrico-fognari nel rispetto delle normative vigenti e con collegamento alle reti pubbliche esistenti. Per l'impianto elettrico viene descritta un'impostazione con contatori in locale dedicato, protezioni a valle (interruttore automatico/magnetotermico) e distribuzione interna mediante scatole di derivazione e linee radiali, con prese dedicate e protette per le principali utenze (es. lavatrice/forni), sistemi di chiamata/campanello e dotazioni di sicurezza (illuminazione di emergenza), oltre a indicazioni sulle sezioni minime dei conduttori. È infine richiamato che l'esecuzione delle opere deve avvenire secondo buona tecnica e regola d'arte.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono individuate nell'elaborato planimetrico e coincidono con i percorsi di accesso comuni alle varie unità. In particolare il subalterno 17 ha accesso diretto e indipendente tramite il subalterno 27 che individua un vialetto privato che dà accesso anche al subalterno 29. Le parti comuni non sono cespiti pignorati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale regionale (SardegnaGeoportale), con riferimento al layer informativo relativo alle zone gravate da usi civici, l'area in cui ricadono i beni oggetto di stima risulta indicativamente interessata da v

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si presenta come appartamento ad uso residenziale con distribuzione interna semplice e funzionale, tipica di case per soggiorno/vacanza, composta da zona giorno con angolo cottura, servizi e almeno una camera, con affaccio verso spazio esterno/loggia (porta-finestra in zona giorno).

Caratteristiche costruttive (per quanto osservabile)

Le pareti interne risultano finite a intonaco civile tinteggiato (prevalentemente bianco). La struttura portante non è direttamente verificabile (non essendo visibili elementi strutturali a vista), tuttavia l'insieme appare coerente con un fabbricato residenziale in complesso plurifamiliare, con tramezzature interne intonacate e impianti sottotraccia. I soffitti sono piani, con finitura tinteggiata.

Finiture interne

Le finiture sono complessivamente coerenti e di livello "ordinario" ma decoroso:

Pavimentazioni: in quasi tutti i locali si notano piastrelle in ceramica/gres in tonalità calde (beige/ocra), posate in formato medio con fuga regolare. In un ambiente di servizio/lavanderia si osserva una pavimentazione in cotto/ceramica rosso-mattone.

Rivestimenti:

In cucina è presente una fascia di rivestimento ceramico a parete (schienale) con disegno geometrico multicolore. Nel bagno è presente rivestimento a parete in ceramica (con motivo a "rombi") a sviluppo parziale e finiture decorative a "dente" coerenti con lo stile generale del complesso.

Porte interne: porte a battente in finitura chiara (verniciata/effetto laccato), con telai coordinati.

Arredi fissi: cucina composta da elementi basi e pensili (finitura chiara) con elettrodomestici a libera installazione; presenti anche armadiature/colonne in ambienti di servizio.

Serramenti

I serramenti esterni risultano in legno con apertura a battente; in più ambienti sono presenti ante apribili vetrate e, all'esterno, oscuranti a persiana/gelosia (visibili in una finestra della camera). È presente una porta-finestra nella zona giorno che conduce a spazio esterno (loggia/terrazza), dotata di chiusura leggera tipo tenda/velo. Nel complesso gli infissi appaiono in condizioni d'uso normali; dalle foto non è possibile verificare con certezza la stratigrafia del vetro (singolo/doppio), né la tenuta all'aria/acqua.

Dotazioni impiantistiche (visibili)

Climatizzazione: sono installati due split interni

Produzione ACS: è presente un boiler/scaldacqua elettrico ad accumulo installato in un vano di servizio/ripostiglio, con collegamenti idraulici a vista.

Impianto idrico-sanitario: il bagno risulta dotato di apparecchi sanitari standard (WC, bidet, lavabo) e box doccia (cabina angolare con profilo curvo).

Impianto elettrico: prese e punti comando risultano presenti e distribuiti; non è ovviamente verificabile da foto la conformità, ma la dotazione appare compatibile con l'uso residenziale.

Stato conservativo interno

Nel complesso l'unità si presenta in stato conservativo discreto/buono, con finiture integre e funzionali e senza evidenze di degradi gravi. Si segnalano tuttavia alcune criticità di entità modesta, tipicamente riconducibili a normale usura e manutenzione ordinaria:

in prossimità dello split e su alcune pareti si notano ritocchi/locali disomogeneità di tinteggiatura e piccole imperfezioni superficiali;

nel vano con boiler è visibile una fessurazione verticale dell'intonaco (verosimilmente da ritiro/assestamento o da precedente traccia impiantistica), che merita verifica in sopralluogo diretto ma che, allo stato delle foto, appare come difetto superficiale da ripresa e tinteggiatura;

in alcuni angoli/zone alte delle pareti si intravedono lievi aloni/puntinature che potrebbero richiedere pulizia e rinfresco pittorico localizzato (senza che ciò, dalle immagini, assuma carattere di degrado importante).

In sintesi, l'immobile risulta abitabile e utilizzabile, con finiture ordinarie coerenti con la tipologia, e necessita principalmente di manutenzione leggera (riprese di pittura e piccole riparazioni localizzate) più che di interventi invasivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava locato al ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

IMMOBILE 2 – FG. 7, PART. 2553, SUB. 32

Formalità presenti:

1. **Annotazione** del **19/11/2010** – **R.P. 1200 / R.G. 12544**
 PUBBLICO UFFICIALE: **Lomonte Paolo**, Rep. **10303/5723** del **20/10/2010**
Oggetto: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: ISCRIZIONE N. 2164/2008
2. **Trascrizione** del **18/10/2016** – **R.P. 7555 / R.G. 9583**
 PUBBLICO UFFICIALE: **Ufficiale Giudiziario Tribunale**, Rep. **624/2016** del **06/09/2016**
Oggetto: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. **Trascrizione** del **14/10/2024** – **R.P. 9746 / R.G. 11468**
 PUBBLICO UFFICIALE: **UNEP di Nuoro**, Rep. **481** del **21/09/2024**
Oggetto: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura sarebbero da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- € 200 imposta ipotecaria
- € 59 bollo
- € 35 tassa ipotecaria

Totale: € 294

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Titoli edilizi, varianti e agibilità

Dalla documentazione esaminata risulta che l'intervento edilizio è stato assentito dal Comune di Orosei mediante **Concessione per l'esecuzione di opere n. 2/2008**, rilasciata in data 09/01/2008 (Pratica edilizia n. 244C/2006, rif. prot. n. 3830 del 31/05/2006; prot. indicato in intestazione n. 167 del 09/01/2008). Il titolo riguarda la costruzione di un fabbricato residenziale sito in località "Sos Alinos", su area censita al Catasto Terreni – Fg. 7, mapp. 497 e 498. Nel provvedimento sono richiamati i pareri e i nulla osta acquisiti (tra cui profili paesaggistici/urbanistici) e l'avvenuta istruttoria comunale, con riferimento anche al parere espresso dalla Commissione Edilizia.

La concessione stabilisce inoltre i termini temporali per l'esecuzione: avvio dei lavori entro 09/01/2009 e ultimazione entro 09/01/2011, con le consuete previsioni in tema di decadenza e comunicazioni di inizio/ultimazione. Sono riportate prescrizioni tecniche generali e speciali, tra cui indicazioni sul rispetto della normativa energetica e impiantistica (impianto di riscaldamento in conformità alla L. 10/1991 e relativi regolamenti; impianti elettrici/idrosanitari secondo normativa di settore con obbligo di dichiarazioni di conformità).

Per quanto attiene agli aspetti amministrativi/economici, la concessione riporta il quadro dei versamenti dovuti (oneri/contributi) e la modalità di pagamento, con indicazione della polizza fideiussoria Allianz a garanzia del pagamento rateizzato degli oneri (dati e importi come da allegati in atti).

Successivamente risulta rilasciato **Certificato di Agibilità n. 17/2010**, con indicazione che il fabbricato è agibile dal 14/12/2010 (atto sottoscritto dal Responsabile del Servizio). L'agibilità è emessa a seguito di domanda del 01/07/2010 e dà atto che i lavori risultano iniziati il 04/02/2008 e ultimati il 15/04/2010, eseguiti in conformità al progetto assentito con concessione edilizia n. 2/09-01-2008 e successiva concessione di variante n. 4/02-09-2009. Nel certificato sono richiamati i presupposti tecnici e documentali: dichiarazione del Direttore dei Lavori, certificato di idoneità statica (prot. 10/11/2010), dichiarazioni di conformità impiantistiche, avvenuta presentazione della dichiarazione di iscrizione al catasto, attestati di certificazione energetica depositati (prot. n. 11643 del 04/11/2010), certificato di regolare esecuzione e dichiarazioni in materia di superamento barriere architettoniche.

Inquadramento urbanistico e Piano Particolareggiato

L'intervento ricade all'interno del Piano Particolareggiato "Sos Alinos", in zona residenziale "C1", su lotto identificato nella relazione come n. 58-59, di superficie pari a circa mq 1.339,00. Il Piano Particolareggiato risulta approvato dall'Assessorato EELL e Urbanistica n. 401/U del 02/04/1985, con successivi atti richiamati nella relazione (nulla osta paesaggistico e variante approvata con deliberazione consiliare, come da estremi riportati nel documento).

Nel documento tecnico sono inoltre riportati i parametri urbanistici di Piano e la verifica rispetto al progetto: in sintesi, per il lotto in esame risultano indicati (i) indice di copertura di piano pari a 0,30 mq/mq, con progetto che si attesta a circa 0,287 mq/mq, e (ii) indice di fabbricabilità fondiaria di piano pari a 1,80 mc/mq, con progetto che si attesta a circa 1,788 mc/mq; sono inoltre richiamate le distanze dai confini e l'altezza massima coerenti con quanto prescritto dal piano (valori riportati nelle tabelle).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano terra sopraelevato

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terra sopraelevato sito in un complesso abitativo dotato di accesso in comune con i subalterni 32, 36 e 37 attraverso il subalterno 34.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il subalterno 33 confina con il subalterno 32, 34 e 35

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,85 mq	44,62 mq	1	44,62 mq	2,70 m	T
Veranda	23,91 mq	26,44 mq	0,95	25,12 mq	2,70 m	
Cortile	21,93 mq	18,82 mq	0,45	8,47 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				78,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	2553	33		A3	8	3	54 mq	193,67 €	Terra sopraelevato	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Comune di Orosei (NU) – Fg. 7, Part. 2553, Sub. 33 (A/3)

Dati identificativi e consistenza (attuali)

- **Categoria:** A/3 – **Classe:** 8 – **Consistenza:** 3 vani – **Rendita:** € 193,67
- **Ubicazione:** Vico 1 Sa Conzola s.n.c. – **Piano:** T
- **Superficie catastale:** Totale 54 m² (escluse aree scoperte 44 m²)

Intestazione (proprietà)

- **** (CF ****) – **Proprietà 100/100** (dal **11/05/2010**)

Cronistoria catastale essenziale

- **18/11/2009 → 11/05/2010** – **Immobile predecessore:** Fg. 7 Part. 2553 **Sub. 23, Categoria F/5, Consistenza 190 m²** (costituzione 18/11/2009).
- **11/05/2010** – **Variazione:** “Unità afferenti edificate su lastrico solare” (Pratica n. NU0103610 – in atti dal 11/05/2010): costituzione dell'attuale **Sub. 33**.
- **29/06/2010** – **Variazione di toponomastica** (Pratica n. NU0154291 – in atti dal 29/06/2010).
- **11/05/2011** – **Variazione nel classamento** (Pratica n. NU0131669 – in atti dal 11/05/2011): classamento/rendita “non rettificati entro dodici mesi” (D.M. 701/94).
- **11/11/2013** – **Variazione (VRU – RSU – gestione planimetrie)** (Pratica n. NU0133127 – in atti dal 11/11/2013).
- **09/11/2015** – Pubblicazione **superficie di impianto**.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inserito in un complesso residenziale a sviluppo prevalentemente orizzontale, articolato su due livelli fuori terra, caratterizzato da un linguaggio architettonico “mediterraneo” fortemente riconoscibile. I prospetti esterni presentano volumi movimentati, con ampie logge e porticati ad arco, parapetti sagomati e setti curvilinei che

conferiscono al fronte un andamento morbido e continuo, arricchito da nicchie ed elementi plastici in rilievo. Il corpo edilizio è completato da terrazze e spazi esterni di pertinenza delimitati da muretti e recinzioni, anch'essi modellati con profili ondulati; nella parte bassa delle recinzioni e di alcuni setti è presente una zoccolatura con rivestimento tipo pietrame/mosaico irregolare, coerente con l'impostazione estetica generale.

Le finiture esterne sono costituite da intonaco civile tinteggiato in tonalità chiare (avorio/crema), con lavorazioni decorative e campiture cromatiche in toni caldi (ocra-terracotta), nonché inserti e dettagli anche in tonalità azzurre. In corrispondenza di spigoli, bordature, elementi aggettanti e superfici di raccordo sono visibili aloni, colature e disomogeneità cromatiche, che – per distribuzione, ripetitività e coerenza con le scelte compositive – appaiono riconducibili principalmente a una resa estetica volutamente “materica” e vissuta, tipica di questo tipo di architetture, più che a fenomeni puntuali di degrado. L'effetto complessivo è quindi quello di superfici volutamente non uniformi, con velature e sfumature che accentuano la tridimensionalità dei prospetti e la lettura dei particolari.

Le coperture principali sono a falde con manto in coppi laterizi; si osservano comignoli intonacati con geometrie caratteristiche. Sono presenti pergolati/strutture lignee con orditura a vista e schermature leggere a protezione di alcune aree esterne e terrazze. I serramenti risultano dotati di oscuranti tipo persiane in tonalità scura; su un prospetto laterale è visibile l'installazione di un'unità esterna di climatizzazione, in posizione compatibile con l'uso residenziale dell'immobile.

Quanto allo stato conservativo delle parti esterne, l'insieme appare complessivamente ordinato e in condizioni discrete, senza evidenza di dissesti strutturali, rotture significative o degradi invasivi. Eventuali segni di “invecchiamento” superficiale (aloni, colature, variazioni cromatiche e sbiadimenti) risultano prevalentemente integrati nel disegno architettonico e nella finitura, con carattere sostanzialmente voluto. In prospettiva manutentiva, potrà essere utile prevedere interventi di manutenzione ordinaria (lavaggio/riordino delle superfici e riprese localizzate laddove necessario) più per il mantenimento del decoro nel tempo che per la risoluzione di criticità evidenti.

La relazione tecnico-illustrativa allegata alla concessione descrive un intervento di nuova costruzione residenziale in località “Sos Alinos”, concepito come complesso articolato in più corpi edilizi e inserito nel contesto del comparto di lottizzazione. Dal punto di vista distributivo, il complesso viene descritto come organizzato in quattro blocchi (un blocco prospiciente la viabilità principale, un blocco centrale e due blocchi lato monte), con accessi differenziati (pedonali e carrabili) e percorsi che consentono di raggiungere direttamente le unità ai vari livelli. Viene evidenziata la presenza di unità distribuite su più piani (piano seminterrato/terra/primo) e l'esistenza di tipologie tra loro differenziate, con schema funzionale ricorrente (soggiorno-angolo cottura, camera e servizio igienico), oltre ad alcuni elementi particolari (es. soppalchi/ripostigli in talune unità).

Per quanto riguarda la sistemazione esterna, la relazione specifica che l'impostazione architettonica è stata studiata per ottenere un inserimento coerente nell'ambiente circostante e un richiamo ai caratteri del centro storico di Orosei, mediante prospetti movimentati, uso di pergolati, colori e finiture tipiche e intonaci volutamente non perfettamente lisciati. È richiamata anche la previsione di recinzioni e sistemazioni a verde con essenze mediterranee, nonché la realizzazione di spazi esterni/giardino pensile nelle aree di pertinenza e transito interno.

Sotto il profilo delle caratteristiche costruttive, la relazione riporta: fondazioni di tipo continuo (a travi rovesce) in c.a. con armature in acciaio (Fe B44K) e getti con resistenze indicate; murature perimetrali e divisorie realizzate con blocchi tipo ISOTEX con funzione portante e isolante; solai in laterocemento/c.a. con spessori e resistenze del calcestruzzo indicati e completamento con rete elettrosaldata, oltre a travi, cordoli e scale in cemento armato. Le tramezzature interne sono previste in laterizio forato (spessore indicato in relazione) con malta cementizia. Vengono inoltre richiamate specifiche contromisure in presenza di pareti controterra, finalizzate a prevenire infiltrazioni e fenomeni di umidità.

Quanto alle finiture, sono stati realizzati pavimenti interni in piastrelle di gres/monocottura di prima scelta su letto di malta; coperture con orditura principale e secondaria in legno (travi e travicelli), con strato di cannicciato,

coibentazione e manto finale in coppi su muratura; soglie e davanzali in elementi di cotto naturale, con analogo trattamento per alcuni rivestimenti/ingressi. Gli infissi esterni ed interni sono in legno (tipo Meranti o similare) con relativi controtelai; i cancelli d'ingresso sono in ferro battuto con verniciature protettive.

In merito agli impianti sono presenti gli impianti idrico-fognari nel rispetto delle normative vigenti e con collegamento alle reti pubbliche esistenti. Per l'impianto elettrico viene descritta un'impostazione con contatori in locale dedicato, protezioni a valle (interruttore automatico/magnetotermico) e distribuzione interna mediante scatole di derivazione e linee radiali, con prese dedicate e protette per le principali utenze (es. lavatrice/forni), sistemi di chiamata/campanello e dotazioni di sicurezza (illuminazione di emergenza), oltre a indicazioni sulle sezioni minime dei conduttori. È infine richiamato che l'esecuzione delle opere deve avvenire secondo buona tecnica e regola d'arte.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono individuate nell'elaborato planimetrico e coincidono con i percorsi di accesso comuni alle varie unità. In particolare il subalterno 17 ha accesso diretto e indipendente tramite il subalterno 27 che individua un vialetto privato che da accesso anche al subalterno 29.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale regionale (SardegnaGeoportale), con riferimento al layer informativo relativo alle zone gravate da usi civici, l'area in cui ricadono i beni oggetto di stima risulta indicativamente interessata da v

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si presenta come appartamento ad uso residenziale con distribuzione interna semplice e funzionale, tipica di case per soggiorno/vacanza, composta da zona giorno con angolo cottura, servizi e almeno una camera, con affaccio verso spazio esterno/loggia (porta-finestra in zona giorno).

Caratteristiche costruttive (per quanto osservabile)

Le pareti interne risultano finite a intonaco civile tinteggiato (prevalentemente bianco). La struttura portante non è direttamente verificabile (non essendo visibili elementi strutturali a vista), tuttavia l'insieme appare coerente con un fabbricato residenziale in complesso plurifamiliare, con tramezzature interne intonacate e impianti sottotraccia. I soffitti sono piani, con finitura tinteggiata.

Finiture interne

Le finiture sono complessivamente coerenti e di livello "ordinario" ma decoroso:

Pavimentazioni: in quasi tutti i locali si notano piastrelle in ceramica/gres in tonalità calde (beige/ocra), posate in formato medio con fuga regolare. In un ambiente di servizio/lavanderia si osserva una pavimentazione in cotto/ceramica rosso-mattone.

Rivestimenti:

In cucina è presente una fascia di rivestimento ceramico a parete (schienale) con disegno geometrico multicolore. Nel bagno è presente rivestimento a parete in ceramica (con motivo a "rombi") a sviluppo parziale e finiture decorative a "dente" coerenti con lo stile generale del complesso.

Porte interne: porte a battente in finitura chiara (verniciata/effetto laccato), con telai coordinati.

Arredi fissi: cucina composta da elementi basi e pensili (finitura chiara) con elettrodomestici a libera installazione; presenti anche armadiature/colonne in ambienti di servizio.

Serramenti

I serramenti esterni risultano in legno con apertura a battente; in più ambienti sono presenti ante apribili vetrate e, all'esterno, oscuranti a persiana/gelosia (visibili in una finestra della camera). È presente una porta-finestra nella zona giorno che conduce a spazio esterno (loggia/terrazza), dotata di chiusura leggera tipo tenda/velo. Nel complesso gli infissi appaiono in condizioni d'uso normali; dalle foto non è possibile verificare con certezza la stratigrafia del vetro (singolo/doppio), né la tenuta all'aria/acqua.

Dotazioni impiantistiche (visibili)

Climatizzazione: sono installati due split interni

Produzione ACS: è presente un boiler/scaldacqua elettrico ad accumulo installato in un vano di servizio/ripostiglio, con collegamenti idraulici a vista.

Impianto idrico-sanitario: il bagno risulta dotato di apparecchi sanitari standard (WC, bidet, lavabo) e box doccia (cabina angolare con profilo curvo).

Impianto elettrico: prese e punti comando risultano presenti e distribuiti; non è ovviamente verificabile da foto la conformità, ma la dotazione appare compatibile con l'uso residenziale.

Stato conservativo interno

Nel complesso l'unità si presenta in stato conservativo discreto/buono, con finiture integre e funzionali e senza evidenze di degradi gravi. Si segnalano tuttavia alcune criticità di entità modesta, tipicamente riconducibili a normale usura e manutenzione ordinaria:

in prossimità dello split e su alcune pareti si notano ritocchi/locali disomogeneità di tinteggiatura e piccole imperfezioni superficiali;

nel vano con boiler è visibile una fessurazione verticale dell'intonaco (verosimilmente da ritiro/assestamento o da precedente traccia impiantistica), che merita verifica in sopralluogo diretto ma che, allo stato delle foto, appare come difetto superficiale da ripresa e tinteggiatura;

in alcuni angoli/zone alte delle pareti si intravedono lievi aloni/puntinature che potrebbero richiedere pulizia e rinfresco pittorico localizzato (senza che ciò, dalle immagini, assuma carattere di degrado importante).

In sintesi, l'immobile risulta abitabile e utilizzabile, con finiture ordinarie coerenti con la tipologia, e necessita principalmente di manutenzione leggera (riprese di pittura e piccole riparazioni localizzate) più che di interventi invasivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava locato al ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

IMMOBILE 3 – FG. 7, PART. 2553, SUB. 33

Formalità presenti:

1. **Annotazione** del **19/11/2010** – **R.P. 1200 / R.G. 12544**
 PUBBLICO UFFICIALE: **Lomonte Paolo**, Rep. **10303/5723** del **20/10/2010**
Oggetto: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: ISCRIZIONE N. 2164/2008

2. **Trascrizione del 18/10/2016 – R.P. 7555 / R.G. 9583**
PUBBLICO UFFICIALE: **Ufficiale Giudiziario Tribunale**, Rep. **624/2016** del **06/09/2016**
Oggetto: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. **Trascrizione del 14/10/2024 – R.P. 9746 / R.G. 11468**
PUBBLICO UFFICIALE: **UNEP di Nuoro**, Rep. **481** del **21/09/2024**
Oggetto: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura sarebbero da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- € 200 imposta ipotecaria
- € 59 bollo
- € 35 tassa ipotecaria

Totale: € 294

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Titoli edilizi, varianti e agibilità

Dalla documentazione esaminata risulta che l'intervento edilizio è stato assentito dal Comune di Orosei mediante **Concessione per l'esecuzione di opere n. 2/2008**, rilasciata in data 09/01/2008 (Pratica edilizia n. 244C/2006, rif. prot. n. 3830 del 31/05/2006; prot. indicato in intestazione n. 167 del 09/01/2008). Il titolo riguarda la costruzione di un fabbricato residenziale sito in località "Sos Alinos", su area censita al Catasto Terreni – Fg. 7, mapp. 497 e 498. Nel provvedimento sono richiamati i pareri e i nulla osta acquisiti (tra cui profili paesaggistici/urbanistici) e l'avvenuta istruttoria comunale, con riferimento anche al parere espresso dalla Commissione Edilizia.

La concessione stabilisce inoltre i termini temporali per l'esecuzione: avvio dei lavori entro 09/01/2009 e ultimazione entro 09/01/2011, con le consuete previsioni in tema di decadenza e comunicazioni di inizio/ultimazione. Sono riportate prescrizioni tecniche generali e speciali, tra cui indicazioni sul rispetto della normativa energetica e impiantistica (impianto di riscaldamento in conformità alla L. 10/1991 e relativi regolamenti; impianti elettrici/idrosanitari secondo normativa di settore con obbligo di dichiarazioni di conformità).

Per quanto attiene agli aspetti amministrativi/economici, la concessione riporta il quadro dei versamenti dovuti (oneri/contributi) e la modalità di pagamento, con indicazione della polizza fideiussoria Allianz a garanzia del pagamento rateizzato degli oneri (dati e importi come da allegati in atti).

Successivamente risulta rilasciato **Certificato di Agibilità n. 17/2010**, con indicazione che il fabbricato è agibile dal 14/12/2010 (atto sottoscritto dal Responsabile del Servizio). L'agibilità è emessa a seguito di domanda del 01/07/2010 e dà atto che i lavori risultano iniziati il 04/02/2008 e ultimati il 15/04/2010, eseguiti in conformità al progetto assentito con concessione edilizia n. 2/09-01-2008 e successiva concessione di variante n. 4/02-09-2009. Nel certificato sono richiamati i presupposti tecnici e documentali: dichiarazione del Direttore dei Lavori, certificato di idoneità statica (prot. 10/11/2010), dichiarazioni di conformità impiantistiche, avvenuta presentazione della dichiarazione di iscrizione al catasto, attestati di certificazione energetica depositati (prot. n. 11643 del 04/11/2010), certificato di regolare esecuzione e dichiarazioni in materia di superamento barriere architettoniche.

Inquadramento urbanistico e Piano Particolareggiato

L'intervento ricade all'interno del Piano Particolareggiato "Sos Alinos", in zona residenziale "C1", su lotto identificato nella relazione come n. 58-59, di superficie pari a circa mq 1.339,00. Il Piano Particolareggiato risulta approvato

dall'Assessorato EELL e Urbanistica n. 401/U del 02/04/1985, con successivi atti richiamati nella relazione (nulla osta paesaggistico e variante approvata con deliberazione consiliare, come da estremi riportati nel documento).

Nel documento tecnico sono inoltre riportati i parametri urbanistici di Piano e la verifica rispetto al progetto: in sintesi, per il lotto in esame risultano indicati (i) indice di copertura di piano pari a 0,30 mq/mq, con progetto che si attesta a circa 0,287 mq/mq, e (ii) indice di fabbricabilità fondiaria di piano pari a 1,80 mc/mq, con progetto che si attesta a circa 1,788 mc/mq; sono inoltre richiamate le distanze dai confini e l'altezza massima coerenti con quanto prescritto dal piano (valori riportati nelle tabelle).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano Sopraelevato

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo sopraelevato sito in un complesso abitativo dotato di accesso in comune con i subalterni 32, 33 e 37 attraverso i subalterni 34 e 35.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il subalterno 36 confina con il subalterno 37

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,07 mq	40,36 mq	1	40,36 mq	2,70 m	1
Veranda	24,47 mq	26,51 mq	0,95	25,18 mq	2,70 m	
Superficie convenzionale complessiva:				65,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	2553	36		A3	8	3	55 mq	193,67 €	Terra sopraelevato	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Comune di Orosei (NU) – Fg. 7, Part. 2553, Sub. 36 (A/3)

Dati identificativi e consistenza (attuali)

- **Categoria:** A/3 – **Classe:** 8 – **Consistenza:** 3 vani – **Rendita:** € 193,67
- **Ubicazione:** Vico 1 Sa Conzola s.n.c. – **Piano:** 1
- **Superficie catastale:** Totale 55 m² (escluse aree scoperte 47 m²)

Intestazione (proprietà)

- **** (CF ****) – **Proprietà 100/100** (dal **11/05/2010**)

Cronistoria catastale essenziale

- **11/05/2010** – **Unità afferenti edificate in sopraelevazione** (Pratica n. NU0103629 – in atti dal 11/05/2010): costituzione dell'attuale **Sub. 36**.
- **29/06/2010** – **Variazione di toponomastica** (Pratica n. NU0154291 – in atti dal 29/06/2010).
- **11/05/2011** – **Variazione nel classamento** (Pratica n. NU0131669 – in atti dal 11/05/2011): classamento/rendita “non rettificati entro dodici mesi” (D.M. 701/94).
- **11/11/2013** – **Variazione (VRU – RSU – gestione planimetrie)** (Pratica n. NU0133127 – in atti dal 11/11/2013).
- **09/11/2015** – Pubblicazione **superficie di impianto**.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inserito in un complesso residenziale a sviluppo prevalentemente orizzontale, articolato su due livelli fuori terra, caratterizzato da un linguaggio architettonico “mediterraneo” fortemente riconoscibile. I prospetti

esterni presentano volumi movimentati, con ampie logge e porticati ad arco, parapetti sagomati e setti curvilinei che conferiscono al fronte un andamento morbido e continuo, arricchito da nicchie ed elementi plastici in rilievo. Il corpo edilizio è completato da terrazze e spazi esterni di pertinenza delimitati da muretti e recinzioni, anch'essi modellati con profili ondulati; nella parte bassa delle recinzioni e di alcuni setti è presente una zoccolatura con rivestimento tipo pietrame/mosaico irregolare, coerente con l'impostazione estetica generale.

Le finiture esterne sono costituite da intonaco civile tinteggiato in tonalità chiare (avorio/crema), con lavorazioni decorative e campiture cromatiche in toni caldi (ocra-terracotta), nonché inserti e dettagli anche in tonalità azzurre. In corrispondenza di spigoli, bordature, elementi aggettanti e superfici di raccordo sono visibili aloni, colature e disomogeneità cromatiche, che – per distribuzione, ripetitività e coerenza con le scelte compositive – appaiono riconducibili principalmente a una resa estetica volutamente “materica” e vissuta, tipica di questo tipo di architetture, più che a fenomeni puntuali di degrado. L'effetto complessivo è quindi quello di superfici volutamente non uniformi, con velature e sfumature che accentuano la tridimensionalità dei prospetti e la lettura dei particolari.

Le coperture principali sono a falde con manto in coppi laterizi; si osservano comignoli intonacati con geometrie caratteristiche. Sono presenti pergolati/strutture lignee con orditura a vista e schermature leggere a protezione di alcune aree esterne e terrazze. I serramenti risultano dotati di oscuranti tipo persiane in tonalità scura; su un prospetto laterale è visibile l'installazione di un'unità esterna di climatizzazione, in posizione compatibile con l'uso residenziale dell'immobile.

Quanto allo stato conservativo delle parti esterne, l'insieme appare complessivamente ordinato e in condizioni discrete, senza evidenza di dissesti strutturali, rotture significative o degradi invasivi. Eventuali segni di “invecchiamento” superficiale (aloni, colature, variazioni cromatiche e sbiadimenti) risultano prevalentemente integrati nel disegno architettonico e nella finitura, con carattere sostanzialmente voluto. In prospettiva manutentiva, potrà essere utile prevedere interventi di manutenzione ordinaria (lavaggio/riordino delle superfici e riprese localizzate laddove necessario) più per il mantenimento del decoro nel tempo che per la risoluzione di criticità evidenti.

La relazione tecnico-illustrativa allegata alla concessione descrive un intervento di nuova costruzione residenziale in località “Sos Alinos”, concepito come complesso articolato in più corpi edilizi e inserito nel contesto del comparto di lottizzazione. Dal punto di vista distributivo, il complesso viene descritto come organizzato in quattro blocchi (un blocco prospiciente la viabilità principale, un blocco centrale e due blocchi lato monte), con accessi differenziati (pedonali e carrabili) e percorsi che consentono di raggiungere direttamente le unità ai vari livelli. Viene evidenziata la presenza di unità distribuite su più piani (piano seminterrato/terra/primo) e l'esistenza di tipologie tra loro differenziate, con schema funzionale ricorrente (soggiorno-angolo cottura, camera e servizio igienico), oltre ad alcuni elementi particolari (es. soppalchi/ripostigli in talune unità).

Per quanto riguarda la sistemazione esterna, la relazione specifica che l'impostazione architettonica è stata studiata per ottenere un inserimento coerente nell'ambiente circostante e un richiamo ai caratteri del centro storico di Orosei, mediante prospetti movimentati, uso di pergolati, colori e finiture tipiche e intonaci volutamente non perfettamente lisciati. È richiamata anche la previsione di recinzioni e sistemazioni a verde con essenze mediterranee, nonché la realizzazione di spazi esterni/giardino pensile nelle aree di pertinenza e transito interno.

Sotto il profilo delle caratteristiche costruttive, la relazione riporta: fondazioni di tipo continuo (a travi rovesce) in c.a. con armature in acciaio (Fe B44K) e getti con resistenze indicate; murature perimetrali e divisorie realizzate con blocchi tipo ISOTEX con funzione portante e isolante; solai in laterocemento/c.a. con spessori e resistenze del calcestruzzo indicati e completamento con rete elettrosaldata, oltre a travi, cordoli e scale in cemento armato. Le tramezzature interne sono previste in laterizio forato (spessore indicato in relazione) con malta cementizia. Vengono inoltre richiamate specifiche contromisure in presenza di pareti controterra, finalizzate a prevenire infiltrazioni e fenomeni di umidità.

Quanto alle finiture, sono stati realizzati pavimenti interni in piastrelle di gres/monocottura di prima scelta su letto di malta; coperture con orditura principale e secondaria in legno (travi e travicelli), con strato di cannicciato, coibentazione e manto finale in coppi su muratura; soglie e davanzali in elementi di cotto naturale, con analogo trattamento per alcuni rivestimenti/ingressi. Gli infissi esterni ed interni sono in legno (tipo Meranti o similare) con relativi controtelai; i cancelli d'ingresso sono in ferro battuto con verniciature protettive.

In merito agli impianti sono presenti gli impianti idrico-fognari nel rispetto delle normative vigenti e con collegamento alle reti pubbliche esistenti. Per l'impianto elettrico viene descritta un'impostazione con contatori in locale dedicato, protezioni a valle (interruttore automatico/magnetotermico) e distribuzione interna mediante scatole di derivazione e linee radiali, con prese dedicate e protette per le principali utenze (es. lavatrice/forni), sistemi di chiamata/campanello e dotazioni di sicurezza (illuminazione di emergenza), oltre a indicazioni sulle sezioni minime dei conduttori. È infine richiamato che l'esecuzione delle opere deve avvenire secondo buona tecnica e regola d'arte.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono individuate nell'elaborato planimetrico e coincidono con i percorsi di accesso comuni alle varie unità. In particolare il subalterno 17 ha accesso diretto e indipendente tramite il subalterno 27 che individua un vialetto privato che da accesso anche al subalterno 29.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale regionale (SardegnaGeoportale), con riferimento al layer informativo relativo alle zone gravate da usi civici, l'area in cui ricadono i beni oggetto di stima risulta indicativamente interessata da v

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si presenta come appartamento ad uso residenziale con distribuzione interna semplice e funzionale, tipica di case per soggiorno/vacanza, composta da zona giorno con angolo cottura, servizi e almeno una camera, con affaccio verso spazio esterno/loggia (porta-finestra in zona giorno).

Caratteristiche costruttive (per quanto osservabile)

Le pareti interne risultano finite a intonaco civile tinteggiato (prevalentemente bianco). La struttura portante non è direttamente verificabile (non essendo visibili elementi strutturali a vista), tuttavia l'insieme appare coerente con un fabbricato residenziale in complesso plurifamiliare, con tramezzature interne intonacate e impianti sottotraccia. I soffitti sono piani, con finitura tinteggiata.

Finiture interne

Le finiture sono complessivamente coerenti e di livello "ordinario" ma decoroso:

Pavimentazioni: in quasi tutti i locali si notano piastrelle in ceramica/gres in tonalità calde (beige/ocra), posate in formato medio con fuga regolare. In un ambiente di servizio/lavanderia si osserva una pavimentazione in cotto/ceramica rosso-mattone.

Rivestimenti:

In cucina è presente una fascia di rivestimento ceramico a parete (schienale) con disegno geometrico multicolore. Nel bagno è presente rivestimento a parete in ceramica (con motivo a “rombi”) a sviluppo parziale e finiture decorative a “dente” coerenti con lo stile generale del complesso.

Porte interne: porte a battente in finitura chiara (verniciata/effetto laccato), con telai coordinati.

Arredi fissi: cucina composta da elementi basi e pensili (finitura chiara) con elettrodomestici a libera installazione; presenti anche armadiature/colonne in ambienti di servizio.

Serramenti

I serramenti esterni risultano in legno con apertura a battente; in più ambienti sono presenti ante apribili vetrate e, all'esterno, oscuranti a persiana/gelosia (visibili in una finestra della camera). È presente una porta-finestra nella zona giorno che conduce a spazio esterno (loggia/terrazza), dotata di chiusura leggera tipo tenda/velo. Nel complesso gli infissi appaiono in condizioni d'uso normali; dalle foto non è possibile verificare con certezza la stratigrafia del vetro (singolo/doppio), né la tenuta all'aria/acqua.

Dotazioni impiantistiche (visibili)

Climatizzazione: sono installati due split interni

Produzione ACS: è presente un boiler/scaldacqua elettrico ad accumulo installato in un vano di servizio/ripostiglio, con collegamenti idraulici a vista.

Impianto idrico-sanitario: il bagno risulta dotato di apparecchi sanitari standard (WC, bidet, lavabo) e box doccia (cabina angolare con profilo curvo).

Impianto elettrico: prese e punti comando risultano presenti e distribuiti; non è ovviamente verificabile da foto la conformità, ma la dotazione appare compatibile con l'uso residenziale.

Stato conservativo interno

Nel complesso l'unità si presenta in stato conservativo discreto/buono, con finiture integre e funzionali e senza evidenze di degradi gravi. Si segnalano tuttavia alcune criticità di entità modesta, tipicamente riconducibili a normale usura e manutenzione ordinaria:

in prossimità dello split e su alcune pareti si notano ritocchi/locali disomogeneità di tinteggiatura e piccole imperfezioni superficiali;

nel vano con boiler è visibile una fessurazione verticale dell'intonaco (verosimilmente da ritiro/assestamento o da precedente traccia impiantistica), che merita verifica in sopralluogo diretto ma che, allo stato delle foto, appare come difetto superficiale da ripresa e tinteggiatura;

in alcuni angoli/zone alte delle pareti si intravedono lievi aloni/puntinature che potrebbero richiedere pulizia e rinfresco pittorico localizzato (senza che ciò, dalle immagini, assuma carattere di degrado importante).

In sintesi, l'immobile risulta abitabile e utilizzabile, con finiture ordinarie coerenti con la tipologia, e necessita principalmente di manutenzione leggera (riprese di pittura e piccole riparazioni localizzate) più che di interventi invasivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava locato al sig. ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Formalità presenti:

1. **Annotazione** del **19/11/2010** – **R.P. 1200 / R.G. 12544**
 PUBBLICO UFFICIALE: **Lomonte Paolo**, Rep. **10303/5723** del **20/10/2010**
Oggetto: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: ISCRIZIONE N. 2164/2008
2. **Trascrizione** del **18/10/2016** – **R.P. 7555 / R.G. 9583**
 PUBBLICO UFFICIALE: **Ufficiale Giudiziario Tribunale**, Rep. **624/2016** del **06/09/2016**
Oggetto: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. **Trascrizione** del **14/10/2024** – **R.P. 9746 / R.G. 11468**
 PUBBLICO UFFICIALE: **UNEP di Nuoro**, Rep. **481** del **21/09/2024**
Oggetto: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura sarebbero da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- € 200 imposta ipotecaria
- € 59 bollo
- € 35 tassa ipotecaria

Totale: € 294

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Titoli edilizi, varianti e agibilità

Dalla documentazione esaminata risulta che l'intervento edilizio è stato assentito dal Comune di Orosei mediante **Concessione per l'esecuzione di opere n. 2/2008**, rilasciata in data 09/01/2008 (Pratica edilizia n. 244C/2006, rif. prot. n. 3830 del 31/05/2006; prot. indicato in intestazione n. 167 del 09/01/2008). Il titolo riguarda la costruzione di un fabbricato residenziale sito in località "Sos Alinos", su area censita al Catasto Terreni – Fg. 7, mapp. 497 e 498. Nel provvedimento sono richiamati i pareri e i nulla osta acquisiti (tra cui profili paesaggistici/urbanistici) e l'avvenuta istruttoria comunale, con riferimento anche al parere espresso dalla Commissione Edilizia.

La concessione stabilisce inoltre i termini temporali per l'esecuzione: avvio dei lavori entro 09/01/2009 e ultimazione entro 09/01/2011, con le consuete previsioni in tema di decadenza e comunicazioni di inizio/ultimazione. Sono riportate prescrizioni tecniche generali e speciali, tra cui indicazioni sul rispetto della normativa energetica e impiantistica (impianto di riscaldamento in conformità alla L. 10/1991 e relativi regolamenti; impianti elettrici/idrosanitari secondo normativa di settore con obbligo di dichiarazioni di conformità).

Per quanto attiene agli aspetti amministrativi/economici, la concessione riporta il quadro dei versamenti dovuti (oneri/contributi) e la modalità di pagamento, con indicazione della polizza fideiussoria Allianz a garanzia del pagamento rateizzato degli oneri (dati e importi come da allegati in atti).

Successivamente risulta rilasciato **Certificato di Agibilità n. 17/2010**, con indicazione che il fabbricato è agibile dal 14/12/2010 (atto sottoscritto dal Responsabile del Servizio). L'agibilità è emessa a seguito di domanda del 01/07/2010 e dà atto che i lavori risultano iniziati il 04/02/2008 e ultimati il 15/04/2010, eseguiti in conformità al progetto assentito con concessione edilizia n. 2/09-01-2008 e successiva concessione di variante n. 4/02-09-2009. Nel certificato sono richiamati i presupposti tecnici e documentali: dichiarazione del Direttore dei Lavori, certificato di idoneità statica (prot. 10/11/2010), dichiarazioni di conformità impiantistiche, avvenuta presentazione della dichiarazione di iscrizione

al catasto, attestati di certificazione energetica depositati (prot. n. 11643 del 04/11/2010), certificato di regolare esecuzione e dichiarazioni in materia di superamento barriere architettoniche.

Inquadramento urbanistico e Piano Particolareggiato

L'intervento ricade all'interno del Piano Particolareggiato "Sos Alinos", in zona residenziale "C1", su lotto identificato nella relazione come n. 58-59, di superficie pari a circa mq 1.339,00. Il Piano Particolareggiato risulta approvato dall'Assessorato EELL e Urbanistica n. 401/U del 02/04/1985, con successivi atti richiamati nella relazione (nulla osta paesaggistico e variante approvata con deliberazione consiliare, come da estremi riportati nel documento).

Nel documento tecnico sono inoltre riportati i parametri urbanistici di Piano e la verifica rispetto al progetto: in sintesi, per il lotto in esame risultano indicati (i) indice di copertura di piano pari a 0,30 mq/mq, con progetto che si attesta a circa 0,287 mq/mq, e (ii) indice di fabbricabilità fondiaria di piano pari a 1,80 mc/mq, con progetto che si attesta a circa 1,788 mc/mq; sono inoltre richiamate le distanze dai confini e l'altezza massima coerenti con quanto prescritto dal piano (valori riportati nelle tabelle).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano primo sopraelevato

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo sopraelevato sito in un complesso abitativo dotato di accesso in comune con i subalterni 32, 33 e 37 attraverso i subalterni 34 e 35.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il subalterno 37 confina con il subalterno 36

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,07 mq	40,36 mq	1	40,36 mq	2,70 m	T
Veranda	24,47 mq	26,51 mq	0,95	25,18 mq	2,70 m	
Superficie convenzionale complessiva:				65,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	7	2553	37		A3	8	3	55 mq	193,67 €	primo sopraelevato

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Comune di Orosei (NU) – Fg. 7, Part. 2553, Sub. 37 (A/3)

Dati identificativi e consistenza (attuali)

- **Categoria:** A/3 – **Classe:** 8 – **Consistenza:** 3 vani – **Rendita:** € 193,67
- **Ubicazione:** Vico 1 Sa Conzola s.n.c. – **Piano:** 1
- **Superficie catastale:** Totale 55 m² (escluse aree scoperte 47 m²)

Intestazione (proprietà)

- **** (CF ****) – **Proprietà 100/100** (dal **11/05/2010**)

Cronistoria catastale essenziale

- **11/05/2010** – **Unità afferenti edificate in sopraelevazione** (Pratica n. NU0103629 – in atti dal 11/05/2010): costituzione dell'attuale **Sub. 37**.
- **29/06/2010** – **Variazione di toponomastica** (Pratica n. NU0154291 – in atti dal 29/06/2010).
- **11/05/2011** – **Variazione nel classamento** (Pratica n. NU0131669 – in atti dal 11/05/2011): classamento/rendita “non rettificati entro dodici mesi” (D.M. 701/94).
- **11/11/2013** – **Variazione (VRU – RSU – gestione planimetrie)** (Pratica n. NU0133127 – in atti dal 11/11/2013).
- **09/11/2015** – Pubblicazione **superficie di impianto**.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inserito in un complesso residenziale a sviluppo prevalentemente orizzontale, articolato su due livelli fuori terra, caratterizzato da un linguaggio architettonico “mediterraneo” fortemente riconoscibile. I prospetti esterni presentano volumi movimentati, con ampie logge e porticati ad arco, parapetti sagomati e setti curvilinei che conferiscono al fronte un andamento morbido e continuo, arricchito da nicchie ed elementi plastici in rilievo. Il corpo edilizio è completato da terrazze e spazi esterni di pertinenza delimitati da muretti e recinzioni, anch'essi modellati con profili ondulati; nella parte bassa delle recinzioni e di alcuni setti è presente una zoccolatura con rivestimento tipo pietrame/mosaico irregolare, coerente con l'impostazione estetica generale.

Le finiture esterne sono costituite da intonaco civile tinteggiato in tonalità chiare (avorio/crema), con lavorazioni decorative e campiture cromatiche in toni caldi (ocra-terracotta), nonché inserti e dettagli anche in tonalità azzurre. In corrispondenza di spigoli, bordature, elementi aggettanti e superfici di raccordo sono visibili aloni, colature e disomogeneità cromatiche, che – per distribuzione, ripetitività e coerenza con le scelte compositive – appaiono riconducibili principalmente a una resa estetica volutamente “materica” e vissuta, tipica di questo tipo di architetture, più che a fenomeni puntuali di degrado. L’effetto complessivo è quindi quello di superfici volutamente non uniformi, con velature e sfumature che accentuano la tridimensionalità dei prospetti e la lettura dei particolari.

Le coperture principali sono a falde con manto in coppi laterizi; si osservano comignoli intonacati con geometrie caratteristiche. Sono presenti pergolati/strutture lignee con orditura a vista e schermature leggere a protezione di alcune aree esterne e terrazze. I serramenti risultano dotati di oscuranti tipo persiane in tonalità scura; su un prospetto laterale è visibile l’installazione di un’unità esterna di climatizzazione, in posizione compatibile con l’uso residenziale dell’immobile.

Quanto allo stato conservativo delle parti esterne, l’insieme appare complessivamente ordinato e in condizioni discrete, senza evidenza di dissesti strutturali, rotture significative o degradi invasivi. Eventuali segni di “invecchiamento” superficiale (aloni, colature, variazioni cromatiche e sbiadimenti) risultano prevalentemente integrati nel disegno architettonico e nella finitura, con carattere sostanzialmente voluto. In prospettiva manutentiva, potrà essere utile prevedere interventi di manutenzione ordinaria (lavaggio/riordino delle superfici e riprese localizzate laddove necessario) più per il mantenimento del decoro nel tempo che per la risoluzione di criticità evidenti.

La relazione tecnico-illustrativa allegata alla concessione descrive un intervento di nuova costruzione residenziale in località “Sos Alinos”, concepito come complesso articolato in più corpi edilizi e inserito nel contesto del comparto di lottizzazione. Dal punto di vista distributivo, il complesso viene descritto come organizzato in quattro blocchi (un blocco prospiciente la viabilità principale, un blocco centrale e due blocchi lato monte), con accessi differenziati (pedonali e carrabili) e percorsi che consentono di raggiungere direttamente le unità ai vari livelli. Viene evidenziata la presenza di unità distribuite su più piani (piano seminterrato/terra/primo) e l’esistenza di tipologie tra loro differenziate, con schema funzionale ricorrente (soggiorno-angolo cottura, camera e servizio igienico), oltre ad alcuni elementi particolari (es. soppalchi/ripostigli in talune unità).

Per quanto riguarda la sistemazione esterna, la relazione specifica che l’impostazione architettonica è stata studiata per ottenere un inserimento coerente nell’ambiente circostante e un richiamo ai caratteri del centro storico di Orosei, mediante prospetti movimentati, uso di pergolati, colori e finiture tipiche e intonaci volutamente non perfettamente lisciati. È richiamata anche la previsione di recinzioni e sistemazioni a verde con essenze mediterranee, nonché la realizzazione di spazi esterni/giardino pensile nelle aree di pertinenza e transito interno.

Sotto il profilo delle caratteristiche costruttive, la relazione riporta: fondazioni di tipo continuo (a travi rovesce) in c.a. con armature in acciaio (Fe B44K) e getti con resistenze indicate; murature perimetrali e divisorie realizzate con blocchi tipo ISOTEX con funzione portante e isolante; solai in laterocemento/c.a. con spessori e resistenze del calcestruzzo indicati e completamento con rete elettrosaldata, oltre a travi, cordoli e scale in cemento armato. Le tramezzature interne sono previste in laterizio forato (spessore indicato in relazione) con malta cementizia. Vengono inoltre richiamate specifiche contromisure in presenza di pareti controterra, finalizzate a prevenire infiltrazioni e fenomeni di umidità.

Quanto alle finiture, sono stati realizzati pavimenti interni in piastrelle di gres/monocottura di prima scelta su letto di malta; coperture con orditura principale e secondaria in legno (travi e travicelli), con strato di cannicciato, coibentazione e manto finale in coppi su muratura; soglie e davanzali in elementi di cotto naturale, con analogo trattamento per alcuni rivestimenti/ingressi. Gli infissi esterni ed interni sono in legno (tipo Meranti o similare) con relativi controtelai; i cancelli d’ingresso sono in ferro battuto con verniciature protettive.

In merito agli impianti sono presenti gli impianti idrico-fognari nel rispetto delle normative vigenti e con collegamento

alle reti pubbliche esistenti. Per l'impianto elettrico viene descritta un'impostazione con contatori in locale dedicato, protezioni a valle (interruttore automatico/magnetotermico) e distribuzione interna mediante scatole di derivazione e linee radiali, con prese dedicate e protette per le principali utenze (es. lavatrice/forni), sistemi di chiamata/campanello e dotazioni di sicurezza (illuminazione di emergenza), oltre a indicazioni sulle sezioni minime dei conduttori. È infine richiamato che l'esecuzione delle opere deve avvenire secondo buona tecnica e regola d'arte.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono individuate nell'elaborato planimetrico e coincidono con i percorsi di accesso comuni alle varie unità. In particolare il subalterno 17 ha accesso diretto e indipendente tramite il subalterno 27 che individua un vialetto privato che da accesso anche al subalterno 29.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale regionale (SardegnaGeoportale), con riferimento al layer informativo relativo alle zone gravate da usi civici, l'area in cui ricadono i beni oggetto di stima risulta indicativamente interessata da v

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si presenta come appartamento ad uso residenziale con distribuzione interna semplice e funzionale, tipica di case per soggiorno/vacanza, composta da zona giorno con angolo cottura, servizi e almeno una camera, con affaccio verso spazio esterno/loggia (porta-finestra in zona giorno).

Caratteristiche costruttive (per quanto osservabile)

Le pareti interne risultano finite a intonaco civile tinteggiato (prevalentemente bianco). La struttura portante non è direttamente verificabile (non essendo visibili elementi strutturali a vista), tuttavia l'insieme appare coerente con un fabbricato residenziale in complesso plurifamiliare, con tramezzature interne intonacate e impianti sottotraccia. I soffitti sono piani, con finitura tinteggiata.

Finiture interne

Le finiture sono complessivamente coerenti e di livello "ordinario" ma decoroso:

Pavimentazioni: in quasi tutti i locali si notano piastrelle in ceramica/gres in tonalità calde (beige/ocra), posate in formato medio con fuga regolare. In un ambiente di servizio/lavanderia si osserva una pavimentazione in cotto/ceramica rosso-mattone.

Rivestimenti:

In cucina è presente una fascia di rivestimento ceramico a parete (schienale) con disegno geometrico multicolore. Nel bagno è presente rivestimento a parete in ceramica (con motivo a "rombi") a sviluppo parziale e finiture decorative a "dente" coerenti con lo stile generale del complesso.

Porte interne: porte a battente in finitura chiara (verniciata/effetto laccato), con telai coordinati.

Arredi fissi: cucina composta da elementi basi e pensili (finitura chiara) con elettrodomestici a libera installazione; presenti anche armadiature/colonne in ambienti di servizio.

Serramenti

I serramenti esterni risultano in legno con apertura a battente; in più ambienti sono presenti ante apribili vetrate e, all'esterno, oscuranti a persiana/gelosia (visibili in una finestra della camera). È presente una porta-finestra nella zona giorno che conduce a spazio esterno (loggia/terrazza), dotata di chiusura leggera tipo tenda/velo. Nel complesso gli

infissi appaiono in condizioni d'uso normali; dalle foto non è possibile verificare con certezza la stratigrafia del vetro (singolo/doppio), né la tenuta all'aria/acqua.

Dotazioni impiantistiche (visibili)

Climatizzazione: sono installati due split interni

Produzione ACS: è presente un boiler/scaldacqua elettrico ad accumulo installato in un vano di servizio/ripostiglio, con collegamenti idraulici a vista.

Impianto idrico-sanitario: il bagno risulta dotato di apparecchi sanitari standard (WC, bidet, lavabo) e box doccia (cabina angolare con profilo curvo).

Impianto elettrico: prese e punti comando risultano presenti e distribuiti; non è ovviamente verificabile da foto la conformità, ma la dotazione appare compatibile con l'uso residenziale.

Stato conservativo interno

Nel complesso l'unità si presenta in stato conservativo discreto/buono, con finiture integre e funzionali e senza evidenze di degradi gravi. Si segnalano tuttavia alcune criticità di entità modesta, tipicamente riconducibili a normale usura e manutenzione ordinaria:

in prossimità dello split e su alcune pareti si notano ritocchi/locali disomogeneità di tinteggiatura e piccole imperfezioni superficiali;

nel vano con boiler è visibile una fessurazione verticale dell'intonaco (verosimilmente da ritiro/assestamento o da precedente traccia impiantistica), che merita verifica in sopralluogo diretto ma che, allo stato delle foto, appare come difetto superficiale da ripresa e tinteggiatura;

in alcuni angoli/zone alte delle pareti si intravedono lievi aloni/puntinature che potrebbero richiedere pulizia e rinfresco pittorico localizzato (senza che ciò, dalle immagini, assuma carattere di degrado importante).

In sintesi, l'immobile risulta abitabile e utilizzabile, con finiture ordinarie coerenti con la tipologia, e necessita principalmente di manutenzione leggera (riprese di pittura e piccole riparazioni localizzate) più che di interventi invasivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava locato al sig. ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

IMMOBILE 5 – FG. 7, PART. 2553, SUB. 37

Formalità presenti:

1. **Annotazione** del **19/11/2010** – **R.P. 1200 / R.G. 12544**
 PUBBLICO UFFICIALE: **Lomonte Paolo**, Rep. **10303/5723** del **20/10/2010**
Oggetto: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: ISCRIZIONE N. 2164/2008
2. **Trascrizione** del **18/10/2016** – **R.P. 7555 / R.G. 9583**
 PUBBLICO UFFICIALE: **Ufficiale Giudiziario Tribunale**, Rep. **624/2016** del **06/09/2016**
Oggetto: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. **Trascrizione del 14/10/2024 – R.P. 9746 / R.G. 11468**PUBBLICO UFFICIALE: **UNEP di Nuoro**, Rep. **481** del **21/09/2024****Oggetto:** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura sarebbero da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- € 200 imposta ipotecaria
- € 59 bollo
- € 35 tassa ipotecaria

Totale: € 294

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Titoli edilizi, varianti e agibilità

Dalla documentazione esaminata risulta che l'intervento edilizio è stato assentito dal Comune di Orosei mediante **Concessione per l'esecuzione di opere n. 2/2008**, rilasciata in data 09/01/2008 (Pratica edilizia n. 244C/2006, rif. prot. n. 3830 del 31/05/2006; prot. indicato in intestazione n. 167 del 09/01/2008). Il titolo riguarda la costruzione di un fabbricato residenziale sito in località "Sos Alinos", su area censita al Catasto Terreni – Fg. 7, mapp. 497 e 498. Nel provvedimento sono richiamati i pareri e i nulla osta acquisiti (tra cui profili paesaggistici/urbanistici) e l'avvenuta istruttoria comunale, con riferimento anche al parere espresso dalla Commissione Edilizia.

La concessione stabilisce inoltre i termini temporali per l'esecuzione: avvio dei lavori entro 09/01/2009 e ultimazione entro 09/01/2011, con le consuete previsioni in tema di decadenza e comunicazioni di inizio/ultimazione. Sono riportate prescrizioni tecniche generali e speciali, tra cui indicazioni sul rispetto della normativa energetica e impiantistica (impianto di riscaldamento in conformità alla L. 10/1991 e relativi regolamenti; impianti elettrici/idrosanitari secondo normativa di settore con obbligo di dichiarazioni di conformità).

Per quanto attiene agli aspetti amministrativi/economici, la concessione riporta il quadro dei versamenti dovuti (oneri/contributi) e la modalità di pagamento, con indicazione della polizza fideiussoria Allianz a garanzia del pagamento rateizzato degli oneri (dati e importi come da allegati in atti).

Successivamente risulta rilasciato **Certificato di Agibilità n. 17/2010**, con indicazione che il fabbricato è agibile dal 14/12/2010 (atto sottoscritto dal Responsabile del Servizio). L'agibilità è emessa a seguito di domanda del 01/07/2010 e dà atto che i lavori risultano iniziati il 04/02/2008 e ultimati il 15/04/2010, eseguiti in conformità al progetto assentito con concessione edilizia n. 2/09-01-2008 e successiva concessione di variante n. 4/02-09-2009. Nel certificato sono richiamati i presupposti tecnici e documentali: dichiarazione del Direttore dei Lavori, certificato di idoneità statica (prot. 10/11/2010), dichiarazioni di conformità impiantistiche, avvenuta presentazione della dichiarazione di iscrizione al catasto, attestati di certificazione energetica depositati (prot. n. 11643 del 04/11/2010), certificato di regolare esecuzione e dichiarazioni in materia di superamento barriere architettoniche.

Inquadramento urbanistico e Piano Particolareggiato

L'intervento ricade all'interno del Piano Particolareggiato "Sos Alinos", in zona residenziale "C1", su lotto identificato nella relazione come n. 58-59, di superficie pari a circa mq 1.339,00. Il Piano Particolareggiato risulta approvato dall'Assessorato EELL e Urbanistica n. 401/U del 02/04/1985, con successivi atti richiamati nella relazione (nulla osta paesaggistico e variante approvata con deliberazione consiliare, come da estremi riportati nel documento).

Nel documento tecnico sono inoltre riportati i parametri urbanistici di Piano e la verifica rispetto al progetto: in sintesi, per il lotto in esame risultano indicati (i) indice di copertura di piano pari a 0,30 mq/mq, con progetto che si attesta a circa 0,287 mq/mq, e (ii) indice di fabbricabilità fondiaria di piano pari a 1,80 mc/mq, con progetto che si attesta a circa 1,788 mc/mq; sono inoltre richiamate le distanze dai confini e l'altezza massima coerenti con quanto prescritto dal piano (valori riportati nelle tabelle).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Poiché si tratta di cinque appartamenti all'interno di un condominio, si proporrà la formazione di cinque lotti di vendita formati ognuno da un appartamento. In questo modo sarà possibile garantire una vendita più veloce grazie a più lotti di basso valore e un ricavo maggiore in quanto non influenzato dall'acquisto di un bene di grandi dimensioni.

RELAZIONE ESTIMATIVA

1) PREMESSA E CRITERIO DI STIMA

La presente stima è redatta con **criterio comparativo di mercato**, assumendo come riferimento i valori desunti da annunci immobiliari e indicatori di mercato disponibili online per immobili residenziali analoghi nel Comune di Orosei e, in particolare, nella località turistica di Sos Alinos. I valori ricavati da annunci sono da intendersi **prezzi richiesti** (asking price) e non prezzi effettivi di compravendita: pertanto vengono utilizzati in forma prudentiale e mediata, con adeguamenti qualitativi.

2) UBICAZIONE E CONTESTO

L'immobile è sito in **località Sos Alinos**, nel Comune di Orosei, area a prevalente vocazione turistico-residenziale, con domanda tipicamente stagionale e con valori che, a parità di tipologia, tendono ad essere **superiori alla media comunale** per la prossimità alle spiagge/servizi del litorale.

3) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE, SERRAMENTI, DOTAZIONI IMPIANTISTICHE (STATO INTERNO)

L'unità presenta una configurazione tipica da piccolo taglio turistico (zona giorno con angolo cottura, locale notte e servizio igienico), con pertinenze esterne.

Finiture interne (principali):

- **Pavimentazioni** in piastrelle di ceramica/gres con cromie calde (tipo cotto), posa regolare e continuità tra i principali ambienti.
- **Pareti** intonacate e tinteggiate in colori chiari; eventuali disomogeneità cromatiche/aloni/colature sono da interpretarsi, ove presenti, come **effetti estetici voluti** (non necessariamente sintomi di umidità), salvo diverse evidenze strumentali o segni tipici di infiltrazione.
- **Rivestimenti**: in cucina e bagno presenti rivestimenti ceramici nelle zone funzionali.
- **Bagno** dotato dei sanitari e box doccia, con finiture coerenti con l'uso turistico.

Serramenti e porte:

- **Serramenti esterni** in legno con vetro e oscuranti (scuri/persiane), in condizioni complessivamente ordinarie rispetto all'età e all'uso;
- **Porte interne** in legno tamburato, tipologia standard.

Impianti (dotazioni visibili/ricostruibili):

- **Impianto elettrico** sottotraccia, con frutti e punti luce standard;
- **Impianto idrico-sanitario** funzionante a servizio di cucina e bagno;
- **Produzione ACS** mediante **scaldacqua elettrico (boiler)** installato internamente;
- **Climatizzazione** con **pompa di calore** per raffrescamento estivo e anche per integrazione invernale.

Stato conservativo interno (sintesi):

Nel complesso lo stato interno è **discreto/ordinario**, coerente con immobile destinato a uso turistico/stagionale: finiture semplici ma funzionali, con fisiologici segni d'uso localizzati (piccole abrasioni, riprese puntuali, segni in prossimità di impianti e fissaggi). Non emergono, quadri di degrado strutturale; eventuali microfessurazioni dell'intonaco (locali e lineari) appaiono compatibili con assestamenti/ritiri e andrebbero comunque verificate in sopralluogo tecnico.

4) VALORI DI RIFERIMENTO E COMPARABILI (FONTI ONLINE)

4.1 INDICATORI "MEDI" DI CONTESTO (OROSEI)

Per il Comune di Orosei, fonti online riportano valori medi dell'usato residenziale nell'ordine di circa **~2.000 €/m²** (dato medio comunale, non specifico per località turistiche). ([Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it))

4.2 COMPARABILI IN LOCALITÀ SOS ALINOS (ANNUNCI)

Dagli annunci in località Sos Alinos (appartamenti con terrazza/veranda e, in alcuni casi, posto auto), si rilevano richieste che portano a valori indicativi più alti, in un intervallo ampio legato a taglio, stato e distanza dal mare, ad esempio:

- Appartamento **45 m²** a **€ 125.000** ($\approx 2.778 \text{ €/m}^2$), "con terrazza" e indicazione "800 m dal mare"
- Appartamento **61 m²** a **€ 185.000** ($\approx 3.033 \text{ €/m}^2$)
- Appartamento **100 m²** a **€ 170.000** ($\approx 1.700 \text{ €/m}^2$)

Questi dati confermano che Sos Alinos può collocarsi **sopra la media comunale**, ma con oscillazioni forti in funzione di metratura, qualità e dotazioni.

5) DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ADOTTATO

Considerato che:

- la **superficie commerciale** qui utilizzata include veranda/cortile/posto auto;
- i comparabili online sono **prezzi richiesti**;
- le finiture interne appaiono **semplici ma funzionali**, in stato **ordinario/discreto**;

si adotta un valore unitario prudenziale **V = 2.250 €/m²** riferito alla superficie commerciale, come compromesso tra media comunale ($\sim 2.000 \text{ €/m}^2$) e richieste in Sos Alinos spesso più alte ($\approx 2.700\text{--}3.000 \text{ €/m}^2$ sui tagli piccoli, ma non direttamente sovrapponibili).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Via Sos Alinos, piano terra
Appartamento al piano terra sito in complesso abitativo dotato di accesso indipendente dal subalterno 27.
Identificato al catasto Fabbricati al **Fg. 7, Part. 2553, Sub. 17**, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano terra sopraelevato
Appartamento al piano terra sopraelevato sito in un complesso abitativo dotato di accesso in comune con i subalterni 33, 36 e 37 attraverso il subalterno 34.
Identificato al catasto Fabbricati al **Fg. 7, Part. 2553, Sub. 32**, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano terra sopraelevato
Appartamento al piano terra sopraelevato sito in un complesso abitativo dotato di accesso in comune con i subalterni 33, 36 e 37 attraverso il subalterno 34.
Identificato al catasto Fabbricati al **Fg. 7, Part. 2553, Sub. 33**, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano Sopraelevato
Appartamento al piano primo sopraelevato sito in un complesso abitativo dotato di accesso in comune con i subalterni 32, 33 e 37 attraverso i subalterni 34 e 35.
Identificato al catasto Fabbricati al **Fg. 7, Part. 2553, Sub. 36**, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano primo sopraelevato
Appartamento al piano primo sopraelevato sito in un complesso abitativo dotato di accesso in comune con i subalterni 32, 33 e 37 attraverso i subalterni 34 e 35.
Identificato al catasto Fabbricati al **Fg. 7, Part. 2553, Sub. 37**, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 1 - STIMA**1) CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE****Immobile 1 – Orosei (C.F.) Fg 7, Part. 2553, Sub 17**

Comune di Orosei (NU), Catasto Fabbricati: Fg. 7, Part. 2553, Sub. 17.

Categoria A/3, cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 193,67; indirizzo Via Sos Alinos s.n.c., piano T; sup. tot. 46 m² (37 m² escluse aree scoperte).

Intestazione: **** proprietà 100/100; immobile costituito il 18/11/2009 (var. toponomastica dal 15/05/2012).

Unità al piano terra con **cucina-soggiorno, 1 camera e 1 bagno** (h≈2,70 m), con **due verande**.

Pertinenza esterna con **cortile**/area scoperta di accesso.

Di seguito la consistenza dell'immobile:

- **Abitazione:** sup. netta 30,87 mq – sup. lorda 37,46 mq – coeff. 1,00 → **37,46 mq**
- **Veranda:** sup. lorda 17,66 mq – coeff. 0,95 → **16,78 mq**
- **Cortile:** sup. lorda 14,10 mq – coeff. 0,45 → **6,35 mq**
- **Posto auto:** sup. 10,75 mq – coeff. 0,45 → **4,84 mq**

Superficie commerciale complessiva: 37,46 + 16,78 + 6,35 + 4,84 = **65,42 mq** (arrotondata).

Nota: Per la veranda si assume un coefficiente pari a 0,95 in ragione della fruibilità sostanzialmente assimilabile alla zona interna durante l'uso tipico dell'unità (prevalentemente estivo), nonché della continuità delle finiture e della funzione di principale area di soggiorno all'aperto.

2) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore = Scomm × V = 65,42 m² × 2.250 €/m² = 147.195 € (arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Orosei (NU) - Via Sos Alinos, piano terra	65,42 mq	2.250,00 €/mq	€ 147.195,00	100,00%	€ 147.195,00
Valore di stima:					€ 147.195,00

Si stima pertanto un valore di mercato pari a € 147.200,00 (centoquarantasettemiladuecento/00)

LOTTO 2 - STIMA

1) CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Immobile 2 – Orosei (C.F.) Fg 7, Part. 2553, Sub 32

Comune di Orosei (NU), Catasto Fabbricati: Fg. 7, Part. 2553, Sub. 32.

Categoria A/3, cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 193,67; indirizzo Vico 1 Sa Conzola s.n.c., piano T; sup. tot. 54 m² (43 m² escluse aree scoperte).

Intestazione: **** proprietà 100/100; ultimo aggiornamento: variazione del 11/11/2013

Unità a piano terra sopraelevato: ingresso da area esterna con **cortile**, distribuzione lineare con **cucina-soggiorno**, **1 camera** e **1 bagno** (h≈2,70 m), oltre a **verande** su due fronti.

Di seguito la consistenza dell'immobile:

- **Abitazione:** 44,62 mq × 1,00 = **44,62 mq**
- **Veranda:** 26,44 mq × 0,95 = **25,12 mq**
- **Cortile:** 18,82 mq × 0,45 = **8,47 mq**

Totale superficie convenzionale: 44,62 + 25,12 + 8,47 = **78,21 mq**

2) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore = 78,21 mq × 2.250 €/mq = € 175.972,50

Valore di stima arrotondato: € 176.000,00

Nota sulle differenze architettoniche (rispetto al sub. 17): la presenza di **verande complessivamente più estese** e la loro **articolazione su due fronti** (come da planimetria) incrementano la superficie convenzionale e quindi il valore finale, mantenendo invariato il €/mq adottato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano terra sopraelevato	78,21 mq	2.250,00 €/mq	€ 175.972,50	100,00%	€ 175.972,50
Valore di stima:					€ 175.972,50

Si stima pertanto un valore di mercato pari a € 176.000,00 (centosettantaseimila/00),

LOTTO 3 - STIMA**1) CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE****Immobile 3 – Orosei (C.F.) Fg 7, Part. 2553, Sub 33**

Comune di Orosei (NU), Catasto Fabbricati: Fg. 7, Part. 2553, Sub. 33.

Categoria A/3, cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 193,67; indirizzo Vico 1 Sa Conzola s.n.c., piano T; sup. tot. 54 m² (44 m² escluse aree scoperte).

Intestazione: **** proprietà 100/100; l'unità deriva da Sub. 23 con variazione del 11/05/2010 (unità su lastrico solare).

Unità a piano terra sopraelevato: ingresso da area esterna con **cortile**, distribuzione lineare con **cucina-soggiorno**, **1 camera** e **1 bagno** (h≈2,70 m), oltre a **verande** su due fronti.

Di seguito la consistenza dell'immobile:

- **Abitazione:** 44,62 mq × 1,00 = **44,62 mq**
- **Veranda:** 26,44 mq × 0,95 = **25,12 mq**
- **Cortile:** 18,82 mq × 0,45 = **8,47 mq**

Totale superficie convenzionale: 44,62 + 25,12 + 8,47 = **78,21 mq**

2) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore = 78,21 mq × 2.250 €/mq = € 175.972,50

Valore di stima arrotondato: € 176.000,00

Nota sulle differenze architettoniche (rispetto al sub. 17): la presenza di **verande complessivamente più estese** e la loro **articolazione su due fronti** (come da planimetria) incrementano la superficie convenzionale e quindi il valore finale, mantenendo invariato il €/mq adottato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano terra sopraelevato	78,21 mq	2.250,00 €/mq	€ 175.972,50	100,00%	€ 175.972,50
Valore di stima:					€ 175.972,50

Si stima pertanto un valore di mercato pari a € 176.000,00 (centosettantaseimila/00),

LOTTO 4 - STIMA

1) CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Immobile 4 – Orosei (C.F.) Fg 7, Part. 2553, Sub 36

Comune di Orosei (NU), Catasto Fabbricati: Fg. 7, Part. 2553, Sub. 36.

Categoria A/3, cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 193,67; indirizzo Vico 1 Sa Conzola s.n.c., piano 1; sup. tot. 55 m² (47 m² escluse aree scoperte).

Intestazione: **** proprietà 100/100; origine da “unità afferenti edificate in sopraelevazione” (variazione del 11/05/2010).

Appartamento al primo piano con **cucina-soggiorno, 1 camera e 1 bagno** (h≈2,70 m), con **due verande/balconi**.

Di seguito la consistenza dell’immobile:

- **Abitazione:** 40,36 mq × 1,00 = **40,36 mq**
- **Veranda:** 26,51 mq × 0,95 = **25,18 mq**

Totale superficie convenzionale: 40,36 + 25,18 = **65,54 mq**

2) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore = 65,54 mq × 2.250 €/mq = € 147.465,00

Valore di stima arrotondato: € 147.500,00

Nota sulle differenze architettoniche (rispetto al sub. 17): la presenza di **verande complessivamente più estese** e la loro **articolazione su due fronti** (come da planimetria) incrementano la superficie convenzionale e quindi il valore finale, mantenendo invariato il €/mq adottato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano primo sopraelevato	65,54 mq	2.250,00 €/mq	€ 147.465,00	100,00%	€ 147.465,00
Valore di stima:					€ 147.465,00

Si stima pertanto un valore di mercato pari a € 147.500,00 (centoquarantasettemilacinquecento/00),

LOTTO 5 - STIMA**1) CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE****Immobile 5 – Orosei (C.F.) Fg 7, Part. 2553, Sub 37**

Comune di Orosei (NU), Catasto Fabbricati: Fg. 7, Part. 2553, Sub. 37.

Categoria A/3, cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 193,67; indirizzo Vico 1 Sa Conzola s.n.c., piano 1; sup. tot. 55 m² (47 m² escluse aree scoperte).

Intestazione: **** proprietà 100/100; origine da “unità afferenti edificate in sopraelevazione” (variazione del 11/05/2010).

Appartamento al primo piano con **cucina-soggiorno, 1 camera e 1 bagno** (h≈2,70 m), con **due verande/balconi**.

Di seguito la consistenza dell’immobile:

- **Abitazione:** 40,36 mq × 1,00 = **40,36 mq**
- **Veranda:** 26,51 mq × 0,95 = **25,18 mq**

Totale superficie convenzionale: 40,36 + 25,18 = **65,54 mq**

2) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore = 65,54 mq × 2.250 €/mq = € 147.465,00

Nota sulle differenze architettoniche (rispetto al sub. 17): la presenza di **verande complessivamente più estese** e la loro **articolazione su due fronti** (come da planimetria) incrementano la superficie convenzionale e quindi il valore finale, mantenendo invariato il €/mq adottato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano primo sopraelevato	65,54 mq	2.250,00 €/mq	€ 147.465,00	100,00%	€ 147.465,00
Valore di stima:					€ 147.465,00

Si stima pertanto un valore di mercato pari a € 147.500,00 (centoquarantasettemilacinquecento/00),

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Vi sono da segnalare le seguenti riserve:

1. i subalterni 32, 33, 36 e 37 al momento del sopralluogo erano locati al sig. **** che li subaffittava a turisti.
2. il subalterno 17 risultava in uso alla sig.ra **** in forza di compravendita con scrittura privata.
3. Dalle ispezioni ipotecarie risulta che solo il Sub. 17 presenta anche una domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica (trascrizione 09/03/2018), mentre Sub. 32, 33, 36, 37 riportano annotazione 2010 + pignoramento 2016 + pignoramento 2024 (senza la domanda giudiziale 2018).

La presente relazione è integrata dai verbali dell'IVG con il quale sono stati effettuati tutti i sopralluoghi congiuntamente.

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nuoro, li 12/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Cadoni Alessandro

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Via Sos Alinos, piano terra
Appartamento al piano terra sito in complesso abitativo dotato di accesso indipendente dal subalterno 27.
Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 7, Part. 2553, Sub. 17, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano terra sopraelevato
Appartamento al piano terra sopraelevato sito in un complesso abitativo dotato di accesso in comune ai subalterni 32, 33, 36 e 37 attraverso il subalterno 34.
Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 7, Part. 2553, Sub. 32, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano terra sopraelevato
Appartamento al piano terra sopraelevato sito in un complesso abitativo dotato di accesso in comune ai subalterni 32, 33, 36 e 37 attraverso il subalterno 34.
Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 7, Part. 2553, Sub. 33, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano primo sopraelevato
Appartamento al piano primo sopraelevato sito in un complesso abitativo dotato di accesso in comune ai subalterni 32, 33, 36 e 37 attraverso il subalterno 34.
Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 7, Part. 2553, Sub. 36, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - Vico Sa Conzola, piano primo sopraelevato
Appartamento al piano primo sopraelevato sito in un complesso abitativo dotato di accesso in comune ai subalterni 32, 33, 36 e 37 attraverso il subalterno 34.
Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 7, Part. 2553, Sub. 32, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)